

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNES DE BISCHWILLER, KALTENHOUSE, OBERHOFFEN
SUR MODER, ROHRWILLER, SCHIRRHEIN ET SCHIRRHOFFEN**

REGLEMENT ECRIT

16/03/2017	Approbation
21/11/2017	Mise à jour n° 1
13/09/2018	Modification simplifiée n°1
13/09/2018	Modification simplifiée n°2
24/10/2018	Mise à jour n° 2
23/04/2019	Mise à jour n° 3

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 10 septembre 2020



A Haguenau
Le 10/09/2020

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

PLUi Communauté d'Agglomération de Haguenau
- Règlement -

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	27
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	29
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	31
Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	31
Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	32
Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles	33
Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	33
Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	36
Article 9 UB : Emprise au sol*	36
Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions	36
Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions	37
Article 12 UB : Stationnement.....	38
Article 13 UB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	41
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	41
Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	43
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	45
Article 3 UC : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45
Article 4 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	46
Article 5 UC : Superficie minimale des terrains constructibles	47
Article 6 UC : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49

III

Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	50
Article 9 UC : Emprise au sol*	50
Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions	50
Article 11 UC : Aspect extérieur des constructions	51
Article 12 UC : Stationnement	52
Article 13 UC : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	55
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	55
Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites	55
Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	56
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	58
Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	58
Article 4 UD : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	59
Article 5 UD : Superficie minimale des terrains constructibles	60
Article 6 UD : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	60
Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	61
Article 8 UD : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	62
Article 9 UD : Emprise au sol*	62
Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions.....	62
Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions	63
Article 12 UD : Stationnement.....	64
Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	65

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	67
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	67
Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites.....	67
Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulière	68
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	70
Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	70
Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	71
Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles	72
Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	72
Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	74
Article 9 UE : Emprise au sol*.....	74
Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions	75
Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions.....	76
Article 12 UE : Stationnement	77
Article 13 UE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	79
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	79
Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article 2 UX Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	81
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	84
Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	84
Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	85
Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles	86
Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	86
Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	88

Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	89
Article 9 UX : Emprise au sol*	89
Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions.....	89
Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions	90
Article 12 UX : Stationnement.....	91
Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	92
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU	95
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	95
Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites.....	95
Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières...	96
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	98
Article 3 IAU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	98
Article 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	99
Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles.....	100
Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	100
Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	101
Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	102
Article 9 IAU : Emprise au sol*	102
Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions	102
Article 11 IAU : Aspect extérieur des constructions.....	103
Article 12 IAU : Stationnement.....	103
Article 13 IAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	105

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUx	107
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	107
Article 1 IAUx : Occupations et utilisations du sol interdites.....	107
Article 2 IAUx : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	108
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	110
Article 3 IAUx : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	110
Article 4 IAUx : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	111
Article 5 IAUx : Superficie minimale des terrains constructibles.....	112
Article 6 IAUx : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	112
Article 7 IAUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	113
Article 8 IAUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	113
Article 9 IAUx : Emprise au sol*.....	113
Article 10 IAUx : Hauteur maximale des constructions	114
Article 11 IAUx : Aspect extérieur des constructions.....	114
Article 12 IAUx : Stationnement.....	115
Article 13 IAUx : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	116
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU	117
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	117
Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites.....	117
Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	119
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	120
Article 3 IIAU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public.....	120
Article 4 IIAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	120
Article 5 IIAU : Superficie minimale des terrains constructibles.....	120
Article 6 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	120

VII

Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	121
Article 8 IIAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	122
Article 9 IIAU : Emprise au sol*.....	122
Article 10 IIAU : Hauteur maximale des constructions	122
Article 11 IIAU : Aspect extérieur des constructions.....	122
Article 12 IIAU : Stationnement	122
Article 13 IIAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	122
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX	123
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	123
Article 1 IIAUx : Occupations et utilisations du sol interdites.....	123
Article 2 IIAUx : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	124
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	125
Article 3 IIAUx : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public.....	125
Article 4 IIAUx : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	125
Article 5 IIAUx : Superficie minimale des terrains constructibles.....	125
Article 6 IIAUx : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	125
Article 7 IIAUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	126
Article 8 IIAUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	127
Article 9 IIAUx : Emprise au sol*.....	127
Article 10 IIAUx : Hauteur maximale des constructions	127
Article 11 IIAUx : Aspect extérieur des constructions.....	127
Article 12 IIAUx : Stationnement	127
Article 13 IIAUx : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	127

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	129
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	131
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	131
Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites	131
Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	133
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	136
Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	136
Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux	136
Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles	137
Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ..	138
Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	139
Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	139
Article 9 A : Emprise au sol*	140
Article 10 A : Hauteur maximale des constructions	140
Article 11 A : Aspect extérieur des constructions.....	141
Article 12 A : Stationnement	142
Article 13 A : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	142
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	143
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	145
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	145
Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites.....	145
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	147
SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	150
Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	150
Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	150
Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles	151

IX

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques..	151
Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	152
Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	153
Article 9 N : Emprise au sol*	153
Article 10 N : Hauteur maximale des constructions.....	153
Article 11 N : Aspect extérieur des constructions	154
Article 12 N : Stationnement.....	155
Article 13 N : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	155
TITRE VI : LEXIQUE	157

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 6 communes du territoire de la Communauté de Communes de Bischwiller et environs (Bischwiller, Kaltenhouse, Oberhoffen sur Moder, Rohrwiller, Schirrhein et Schirrhoffen).

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

Le règlement écrit se décompose en six chapitres :

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

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

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances* de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre censées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics ou d'une opération d'aménagement d'ensemble*, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

La définition de chaque type de zones est disponible dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

1. Les zones Urbaines _ « zones U »

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

- **La zone UA**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif*), elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels. Elle est divisée en 3 sous-secteurs :

- UA1 : Noyau historique de Bischwiller.
- UA2 : Quartiers à caractère ouvrier de Bischwiller.
- UA3 : Centre village des autres communes.
- UA4 : Hameau de Hanhoffen à Bischwiller.

- **La zone UB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) elle identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation. Elle est divisée en 2 sous-secteurs :

- UB1 : Tissu hétérogène de franges urbaines à densifier, notamment les entrées de ville des communes de Bischwiller, Kaltenhouse et Oberhoffen.
- UB2 : Tissu hétérogène de franges urbaines de Schirrhein et Schirrhoffen.

- **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel. Elle est divisée en 2 sous-secteurs :

- UC1 : Lotissement de maisons individuelles.
- UC2 : Lotissement de maisons en bande ou jumelées.

- **La zone UD**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les ensembles d'immeubles collectifs à Bischwiller.

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est divisée en 3 sous-secteurs :

- UE1 : Equipements publics ou d'intérêt collectif d'emprise importante dans le tissu urbain ou dense (y compris les terrains des gens du voyage).
- UE2 : Equipements publics ou d'intérêt collectif d'emprise importante et de « plein air ».
- UE3 : Le Sonnenhof, établissement médico-social à Bischwiller.

- **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, destinée aux activités économiques. Elle est divisée en 4 sous-secteurs :

- UX1 : Industrie, artisanat, tertiaire, culturel, culturel et sportif.
- UX2 : Idem - Ancien site de la jute à Bischwiller.
- UX3 : Idem – secteur non raccordable aux réseaux.
- UX4 : Tertiaire (zone commerciale et de services à Bischwiller et Oberhoffen).

2. Les zones A Urbaniser _ « zones AU»

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

- **La zone IAU**

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif).

- **La zone IAUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, destinée aux activités économiques.

- **La zone IIAU**

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

- **La zone IIAUx**

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

3. Les zones Agricoles _ « zones A »

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

La zone A est divisée en 5 sous-secteurs :

- A1 : Zone agricole peu constructible
- A2 : Zone agricole constructible y compris bâtiments* d'élevage et logements des exploitants
- A3 : Zone agricole avec grands abris pour animaux
- A4 : Zone agricole constructible qui concerne notamment le Haras des Bussières (Bischwiller)
- A5 : Zone agricole constructible réservée à la construction de serres agricoles et horticoles

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

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

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

La zone N est divisée en 6 sous-secteurs :

- N1 : Zone naturelle inconstructible
- N2 : Zone naturelle dédiée à l'exploitation des gravières (Schéma Départemental des Carrières+ autres gravières)
- N3 : Zone naturelle dédiée aux activités des sports et de loisirs
- N4 : Zone naturelle dédiée aux jardins familiaux
- N5 : Zone naturelle dédié au stockage de matériaux non polluants
- N6 : Zone naturelle occupée par une déchetterie

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

NB : Les termes suivi d'un « *astérisque* » sont définis dans le lexique du règlement situé en titre VI du présent document.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits dans toute la zone UA :

- 1.1. Les constructions* et installations* susceptibles de provoquer des nuisances* ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
- 1.2. La démolition des bâtiments* repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable* », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.5. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UA ci-dessous.
- 1.7. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.8. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.9. Les éoliennes.
- 1.10. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),

- dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

1.11. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

2. Est interdit dans le secteur de zone UA2 :

L'extension de bâtiments isolés en cœur d'îlot*.

3. Est interdit dans le secteur de zone UA3 :

- 3.1. Dans la zone d'autorisation b+L du Plan de Prévention des Risques technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdits :
- la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer,
 - la construction ou l'extension d'immeuble collectif.
- 3.2. Dans la zone d'interdiction stricte r+L du Plan de Prévention des Risques Technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception des hangars agricoles, des infrastructures, équipements et réseaux nécessaires aux activités autorisées dans la zone r+L

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

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UA :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
- à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
- concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20m² et que leur aspect s'intègre au cadre bâti existant.
- 1.5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace planté à conserver ou à créer » :
- les travaux de rénovation ou de réhabilitation* dans les volumes existants,
 - les gloriottes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres,
 - les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ou d'intérêt collectif.

- 1.6. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.7. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.8. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.9. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.10. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
 - dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20% des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

2. Sont admis sous conditions les secteurs de zone UA1 et UA2 :

Les extensions des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable » à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la voie nouvelle automobile dessert plus de 4 logements.
- 1.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès automobiles sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau de distribution d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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

2.3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessous, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux limites.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de construction* portées au règlement graphique.
- 1.4. Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

2. Dispositions générales pour le secteur de zone UA1 :

2.1. Première ligne de construction :

- 2.1.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiés sur la totalité de leur façade à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 2.1.2. La profondeur constructible par rapport aux voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique est de 14 mètres. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, ne sont pas à prendre en compte dans ce calcul.

2.2. Deuxième ligne de construction :

Une deuxième ligne de construction est autorisée si une première ligne de construction existe et si la parcelle est supérieure à 8 ares. Les extensions des constructions existantes de deuxième ligne sont autorisées si elles sont inférieures à 20 m².

3. Dispositions générales pour le secteur de zone UA2 :

- 3.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiés sur la totalité de leur façade à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique, et ce sur une profondeur maximum de 14 mètres.
- 3.2. Les constructions de deuxième ligne sont interdites au-delà des 14 mètres, sauf abris de jardins et gloriettes.
- 3.3. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent* » doit se conformer aux implantations dominantes* des bâtiments existants.

4. Dispositions générales pour les secteurs de zone UA1 et UA2 :

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

5. Dispositions générales pour le secteur de zone UA3 :

- 5.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être :
 - soit édifiés sur la totalité de leur façade à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
 - soit édifiés avec un recul compris entre 0 et 5 mètres.
- 5.2. Une deuxième ligne de construction est autorisée si une première ligne de constructions existe et si l'accès au domaine public est assuré.

6. Dispositions générales pour le secteur de zone UA4 :

En cas de démolition, les nouvelles constructions peuvent être reconstruites avec la même implantation par rapport aux voies et emprises publiques que le bâtiment démoli.

7. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

8. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 UA, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

9. Voies ferrées

- 9.1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.
- 9.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

10. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

11. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation dans le secteur de zone UA1 :

1.1. Première ligne de construction :

- 1.1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à une autre.
- 1.1.2. A défaut, et notamment lorsqu'il s'agit de desservir une construction dans la partie arrière de l'unité foncière, la continuité peut être assurée par un mur ou un porche.

1.2. Deuxième ligne de construction :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative à condition que leur hauteur, au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à compter du niveau du terrain naturel*. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
- Soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

2. Implantation dans le secteur de zone UA2

2.1. 1^{ère} ligne de construction :

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à une autre.
- A défaut, et notamment lorsqu'il s'agit de desservir une construction dans la partie arrière de l'unité foncière, la continuité peut être assurée par un mur ou un porche.

- 2.2. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

3. Implantation dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :

- 3.1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.
- 3.2. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre ($L=H/2$ minimum 1,90 mètre).
- 3.3. Par exception, un léger recul est autorisé conformément à la tradition locale du « Schlupf* » pour tout type de façade (mur gouttereau* ou pignon*), à condition qu'il n'excède pas 0,50 mètre de la limite et que le débord de toit soit à l'aplomb de la limite parcellaire.

4. Implantation dans le secteur de zone UA4 :

En cas de démolition, les nouvelles constructions peuvent être reconstruites avec la même implantation par rapport aux limites séparatives que le bâtiment démoli.

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UA, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 mètres et aux piscines enterrées non couvertes.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

Article 9 UA : Emprise au sol*

1. Dispositions générales à toute la zone UA, sauf en secteur de zone UA2 :

Non réglementé

2. Dispositions générales pour le secteur de zone UA2 :

L'emprise au sol maximum est de 50 % de l'unité foncière pour les parcelles inférieures à 28 mètres de profondeur.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale sera mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

2.1. Dans le secteur de zone UA1 :

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est de Rez-De-Chaussée d'une surélévation maximum de 1 mètre +1 étage + combles. Elle peut cependant être dépassée s'il est possible de justifier la restitution d'un état d'origine (photos anciennes, anciens plans d'architectes, ...).

2.2. Dans le secteur de zone UA2 :

Le faîtage doit s'aligner sur le faîtage de l'un des deux bâtis situés de part et d'autre de la construction en respectant une hauteur maximum de Rez-De-Chaussée + 1 étage + combles en cas de surélévation, sauf dans le périmètre de « l'Ensemble Urbain Cohérent ».

2.3. Dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :

- 2.3.1. A l'égout principal de toiture* des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres.
- 2.3.2. Au faîtage des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 12,50 mètres.

2.4. Dans le secteur de zone UA4 :

A défaut de ne pouvoir appliquer les paragraphes ci-dessus et en cas de démolition, les nouvelles constructions peuvent être reconstruites avec la même hauteur que le bâtiment démoli.

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. Pour les constructions existantes autres que celles destinées à l'habitation ayant une hauteur supérieure à 5 mètres les éventuelles extensions respecteront la hauteur maximale de l'existant.
- 3.3. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.

- 3.4. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UA, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales à toute la zone UA :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 1.3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 1.4. Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.
- 1.5. Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps.
- 1.6. Les façades de teinte sombre sont interdites (coefficient d'absorption solaire inférieure à 0,6), sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
- 1.7. Installations techniques :
 - 1.7.1. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
 - 1.7.2. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses. Lorsque le réflecteur de l'antenne n'est pas maillé, sa teinte sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle l'antenne est installée.
- 1.8. Clôtures :
 - 1.8.1. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.
 - 1.8.2. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
 - 1.8.3. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.

1.9. Toitures

- 1.9.1. Les toitures des bâtiments réhabilités doivent s'inscrire dans une pente de 45 à 52°.
- 1.9.2. Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

2. Dispositions concernant le secteur de zone UA1 :

2.1. Façades

- 2.1.1. Lors de ravalement de façade, s'il existe un colombage en bon état de conservation, celui-ci doit être apparent.
- 2.1.2. Les perrons à caractère patrimonial implantés sur l'espace public sont à conserver.
- 2.1.3. Les éléments architecturaux ou de modénature* tels que croupes, auvents de pignon, balcons en bois, volets pleins à battants, ... doivent être conservés ou remplacés à l'identique.
- 2.1.4. Les volets roulants sur les façades donnant sur la rue sont interdits sur les bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable », sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.

2.2. Ouvertures

- 2.2.1. Les nouvelles ouvertures sur rue doivent respecter le rythme horizontal et vertical de la façade. Elles doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.
- 2.2.2. L'aspect des encadrements des ouvertures lorsque ces dernières sont en pierre, doit être conservé, y compris les modénatures les décorant. Les peintures sur ces encadrements sont donc interdites.

2.3. Toitures

- 2.3.1. Les dispositifs en saillies de type lucarne* donnant sur la rue ne peuvent dépasser une largeur maximum de 1 mètre hors tout et doivent être de proportion verticale.
- 2.3.2. Les fenêtres de toit* visible depuis le domaine public sont interdites sauf pour les immeubles d'une hauteur supérieure à un Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles.

3. Dispositions concernant les secteurs de zone UA1 et UA2 :

- 3.1. Les toitures terrasses donnant sur la rue sont interdites.
- 3.2. Pour les constructions neuves, les balcons donnant sur la rue sont interdits. Néanmoins, les loggias sont autorisées.
- 3.3. Pour les constructions existantes, les saillies sur façade de type oriels* ou balcons sont autorisés s'il est possible de justifier la restitution d'un état d'origine (photos anciennes, anciens plans d'architectes, ...).

Article 12 UA : Stationnement

1. Modes de calcul

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

2. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 2.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 2.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. Les constructions nouvelles de plus de un logement doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.
- 2.6. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 UA peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.
- 2.7. Dans le secteur de zone UA2 : les abris à voiture sont autorisés uniquement dans la bande constructible des 14 mètres.

3. Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher* :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs)	
- dans les secteurs de zone UA1 et UA2 :	
- de 0 à 59 m ² de surface de plancher	0
- de 60 à 119 m ² de surface de plancher	1
- au-delà de 120 m ² et par tranche de 45 m ²	1
- dans les secteurs de zone UA3 et UA4 par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Logements aidés : selon la législation en vigueur	
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
- de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
- de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
- au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Équipement d'enseignement par classe construite	1
Autres équipements	
- Centre culturel, salle de réunion pour 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer pour 2 chambres	1
- Restaurant pour 10 couverts	2
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales par tranche de 100 m ² (modulable suivant le nb d'emplois)	2
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 UA : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dans toute la zone UA :

- 1.1. Les espaces non bâtis* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
- 1.2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
- 1.3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre* est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessous.
- 1.4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels ...

- 1.5. En cas de disparition, les arbres repérés au règlement graphique par les symboles « arbres ou groupes d'arbres à conserver » et « alignement d'arbres à conserver ou à créer » doivent être remplacés.
- 1.6. Les pourcentages ci-dessous ne s'appliquent pas en cas :
- de réhabilitation dans les volumes existants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante,
 - de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.
- 1.7. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.

2. Dans les secteurs de zone UA1 et UA2 :

Il est exigé pour toute construction nouvelle 10% minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

3. Dans les secteurs de zone UA2 :

Il est exigé 50 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre pour toute construction nouvelle d'habitat collectif de plus de 250 m² de surface de plancher.

4. Dans les secteurs de zone UA3 et UA4 :

Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* susceptibles de provoquer des nuisances* ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. La démolition des bâtiments* repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable* », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.5. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UB ci-dessous.
- 1.7. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.8. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.9. Les éoliennes
- 1.10. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),

- dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

1.11. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :

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

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

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

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UB :

- 1.1. L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements artisanaux, industriels ou agricoles existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou des nuisances.
- 1.2. Les travaux à effectuer dans les installations classées existantes dans la zone à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- 1.3. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.4. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.6. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.7. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace planté à conserver ou à créer » :
 - les travaux de rénovation ou de réhabilitation* dans les volumes existants,
 - les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 mètres,
 - les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ou d'intérêt collectif.
- 1.8. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.

- 1.9. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.10. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.11. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30m : dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
- l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20m² pour les habitations et 20 % des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la voie nouvelle automobile dessert plus de 4 logements.
- 1.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès automobiles sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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

2.3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone UB :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessous, le respect d'un tel ordonnancement est imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implanté entre ces deux limites.
- 1.3. S'il n'existe pas de ligne de construction* marquant le caractère de la rue, les constructions ou installations nouvelles ne pourront être édifiées à plus de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.4. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent* » doit se conformer aux implantations dominantes* des bâtiments existants.
- 1.5. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.6. Les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.7. Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 UB, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Voies ferrées

- 4.1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.
- 4.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

5. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

6. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone UB :

- 1.1. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.
- 1.2. Dans le cas d'implantation d'une construction en limite d'une parcelle occupée par un équipement public*, la construction devra s'éloigner de 3 mètres minimum de la limite parcellaire.
- 1.3. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

2. Implantation avec prospect dans toute la zone UB :

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

3. Implantation jouxtant les limites séparatives dans le secteur de zone UB1 :

- 3.1. Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 7 mètres.
- 3.2. Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du périmètre « Ensemble Urbain Cohérent » doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

4. Implantation jouxtant les limites séparatives dans le secteur de zone UB2 :

- 4.1. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.
- 4.2. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UB, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

6. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres hors tout et aux piscines enterrées non couvertes.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

Article 9 UB : Emprise au sol*

1. Dans le secteur de zone UB1 :

Non réglementé

2. Dans le secteur de zone UB2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 %.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales à la zone UB :

- 2.1. A l'égout principal de toiture* des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres.
- 2.2. Au faîtage ou à l'acrotère des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 12,50 mètres.
- 2.3. Deux niveaux habitables sous toiture et un seul niveau en retrait (attique*) sont autorisés s'ils se limitent par un plan s'appuyant sur l'arrête supérieur du mur de façade et incliné à 45°, sauf dans le périmètre de « l'Ensemble Urbain Cohérent ».

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. Pour les constructions existantes autres que celles destinées à l'habitation ayant une hauteur supérieure à 5 mètres les éventuelles extensions respecteront la hauteur maximale de l'existant.
- 3.3. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics.
- 3.4. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UB, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions

- 1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2. Le projet s'inscrivant dans un « Ensemble Urbain Cohérent » repéré au règlement graphique, doit se conformer à la morphologie dominante des constructions environnantes situées à l'intérieur du dit ensemble, notamment en termes de volumétrie, de hauteur, et d'implantation.
- 3. Toute modification ou extension d'un bâtiment figurant au règlement graphique au sein du symbole « Ensemble Urbain Cohérent » et/ou repéré par le symbole « bâtiment remarquable » ne devra pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 4. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
- 5. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
- 6. Les façades de teinte sombre sont interdites (coefficient d'absorption solaire inférieure à 0,6), sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
- 7. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
- 8. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
- 9. Les clôtures implantées le long du domaine public doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
- 10. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.

11. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.

Article 12 UB : Stationnement

1. Modes de calcul

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

2. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 2.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 2.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. Les constructions nouvelles de plus de un logement doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.
- 2.6. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 UB peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

3. Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher* :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs)	
- Dans le secteur de zone UB1 : par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1
- Dans le secteur de zone UB2 : par tranche de 40 m ² de surface de plancher	1
Logements aidés : selon la législation en vigueur	
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs)	
- par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
- de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
- de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
- au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Équipement d'enseignement par classe construite	1
Autres équipements	
- Centre culturel, salle de réunion pour 5 places	1
- Hôtel, logement-foyer pour 2 chambres	1
- Restaurant pour 10 couverts	2
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales par tranche de 100 m ² (modulable suivant le nb d'emplois)	2
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 UB : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dans toute la zone UB :

- 1.1. Les espaces non bâtis* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
- 1.2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
- 1.3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre* est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
- 1.4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

2. Dans le secteur de zone UB1 :

- 2.1. Il est exigé pour toute construction nouvelle 10 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
- 2.2. Il est exigé 50 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre pour toute construction nouvelle d'habitat collectif de plus de 250 m² de surface de plancher.

3. Dans les secteurs de zone UB2 :

Il est exigé pour toute construction nouvelle 40 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UC : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* susceptibles de provoquer des nuisances* ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.4. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UC ci-dessous.
- 1.6. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.7. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.8. Les éoliennes.
- 1.9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

1.10. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :

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

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

1.11. Dans les zones d'autorisation du Plan de Prévention des Risques technologiques inscrites au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdits :

- dans la zone d'autorisation b+L : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer et la construction ou l'extension d'immeuble collectif,
- dans la zone d'autorisation B+L : la construction, l'extension ou les transformations d'établissements recevant du public (ERP) difficiles à évacuer et la construction.

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

1. Sont admis sous conditions :

- 1.1. Les constructions nouvelles en deuxième ligne* par rapport à la voie publique, à condition que la configuration de la parcelle divisée le permette et qu'elle ait une surface minimum de 4 ares.
- 1.2. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.3. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.5. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.6. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.7. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.8. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.

- 1.9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
- dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20 % des bâtiments* existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UC : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la voie nouvelle carrossable dessert plus de 4 logements.
- 1.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès automobiles sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Article 4 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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

2.3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

- 3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UC : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone UC :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue et qui ne correspond pas aux règles citées ci-dessous, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implanté entre ces deux limites.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.4. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.5. Pour la première ligne de construction, sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent être édifiés à une distance comprise entre 3 et 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.6. Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 UC, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Voies ferrées

- 4.1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.
- 4.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

5. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

6. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone UC :

Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

2. Implantation avec prospect dans le secteur de zone UC1 :

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

3. Implantation jouxtant les limites séparatives :

3.1. Dans le secteur de zone UC1 :

3.1.1. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur totale au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

3.1.2. Au-delà de cette hauteur, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.

3.1.3. Lorsque la construction implantée sur limite séparative dispose d'une toiture terrasse celle-ci devra demeurer inaccessible

3.2. Dans le secteur de zone UC2 :

3.2.1. Les maisons jumelées ou accolées doivent être adossées les unes aux autres sur au moins une limite séparative.

3.2.2. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UC, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

5. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3 mètres et aux piscines enterrées non couvertes.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

Article 9 UC : Emprise au sol*

Non réglementé.

Article 10 UC : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

- 2.1. A l'égout principal de toiture* ou à l'acrotère* des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 7 mètres.
- 2.2. Au faîtage des constructions destinées à l'habitation, hauteur maximale est de 12,50 mètres.
- 2.3. Deux niveaux habitables sous toiture et un seul niveau en retrait (attique*) sont autorisés s'ils se limitent par un plan s'appuyant sur l'arrête supérieur du mur de façade et incliné à 45°.

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.
- 3.3. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UC, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 UC : Aspect extérieur des constructions

- 1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
- 3. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
- 4. Les façades de teinte sombre sont interdites (coefficient d'absorption solaire inférieure à 0,6), sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
- 5. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
- 6. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
- 7. Les clôtures implantées le long du domaine public doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
- 8. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.

Article 12 UC : Stationnement

1. Modes de calcul

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

2. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 2.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 2.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. Les constructions nouvelles de plus de un logement doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.
- 2.6. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 UC peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

3. Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher* :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) - par tranche de 40 m ² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur	1
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs) - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
– de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
– de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
– Au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Équipement d'enseignement par classe construite	1
Autres équipements	
– Centre culturel, salle de réunion pour 5 places	1
– Hôtel, logement-foyer pour 2 chambres	1
– Restaurant pour 10 couverts	2
– Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales par tranche de 100 m ² (modulable suivant le nb d'emplois)	2
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 UC : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dans toute la zone UC :

- 1.1. Les espaces non bâtis* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
- 1.2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers* imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
- 1.3. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre* est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
- 1.4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

2. Dans le secteur de zone UC1 :

Il est exigé pour toute construction nouvelle 30 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

3. Dans les secteurs de zone UC2 :

Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UD : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* susceptibles de provoquer des nuisances* ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. La démolition des bâtiments* repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable* », ainsi que toutes transformations visibles du domaine public portant atteinte au caractère de ces constructions.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.5. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UD ci-dessous.
- 1.7. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.8. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.9. Les éoliennes
- 1.10. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

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

1. Sont admis sous conditions :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.6. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.7. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.

- 1.8. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
- dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20 % des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UD : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la voie nouvelle automobile dessert plus de 4 logements.
- 1.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès automobiles sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Article 4 UD : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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

2.3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

- 3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UD : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone UD :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.4. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments doivent s'éloigner d'un minimum de 2 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.5. Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 UD, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Voies ferrées

- 4.1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.
- 4.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

5. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

6. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 UD : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone UD :

- 1.1. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.2. Les constructions peuvent être implantées :
 - soit le long de la limite séparative latérale ;
 - soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ minimum 3 mètres).

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UD, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3 mètres hors tout et aux piscines enterrées non couvertes.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

Article 9 UD : Emprise au sol*

Non réglementé.

Article 10 UD : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est de :
 - 12,50 mètres (R+3 maximum) à l'égout principal de toiture* ou au sommet de l'acrotère,
 - 15 mètres hors tout.
- 2.2. Deux niveaux habitables sous toiture et un seul niveau en retrait (attique*) sont autorisés s'ils se limitent par un plan s'appuyant sur l'arrête supérieur du mur de façade et incliné à 45°.

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics* et les équipements d'intérêt collectif.
- 3.3. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10 UD, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 UD : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute installation technique (gainés ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
3. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
4. Les façades de teinte sombre sont interdites (coefficient d'absorption solaire inférieure à 0,6), sauf pour les soubassements et les éléments architecturaux ponctuels. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.
5. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
6. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
7. Les clôtures implantées le long du domaine public doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* de 0,60 mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.

8. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.

Article 12 UD : Stationnement

1. Modes de calcul

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

2. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 2.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 2.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. Les constructions nouvelles de plus de un logement doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.
- 2.6. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 UD peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

3. Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher* :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) - par tranche de 60 m ² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur	1
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs) - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
– de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
– de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
– au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Équipement d'enseignement par classe construite	1
Autres équipements	
– Centre culturel, salle de réunion pour 5 places	1
– Hôtel, logement-foyer pour 2 chambres	1
– Restaurant pour 10 couverts	2
– Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales par tranche de 100 m ² (modulable suivant le nb d'emplois)	2
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 UD : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers* réalisés en pleine terre*.
2. Les espaces non bâtis* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige, et aménagés.
3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
4. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 UE.
- 1.2. La démolition des bâtiments* repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable* », ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.
- 1.3. La démolition d'un bâtiment s'il présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- 1.4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sauf ceux autorisés à l'article 2 UE.
- 1.5. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UE ci-dessous.
- 1.7. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.8. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

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

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UE :

- 1.1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les aménagements, activités et installations qui y sont liés (telles que buvette, restaurant, club-house, ...), y compris les aires de stationnement.
- 1.2. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
- 1.3. Les constructions, installations et aménagements liés l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 1.4. Les extensions des bâtiments repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable » à condition qu'elles s'intègrent au bâti existant de façon harmonieuse.
- 1.5. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.6. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.9. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.

- 1.10. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace planté à conserver ou à créer » :
- les gloriottes de jardin dès lors qu'elles s'intègrent harmonieusement dans les équipements existants,
 - les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ou d'intérêt collectif,
 - les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau sont autorisés sur les terrains couverts par la trame.
- 1.11. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.12. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.13. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
- dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20 % des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

2. Sont admis sous conditions dans le secteur de zones UE 3 :

- 2.1. Les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et aux activités liées à l'institut médico-pédagogique y compris celles à usage d'activités agricoles et artisanales, et les logements d'hébergement collectif.
- 2.2. Les commerces et magasins liés aux activités de l'institut médico-pédagogique.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- 1.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes du site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.

2. Accès

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.3. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piétons, cycles et des personnes handicapées.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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

2.3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

- 3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone UE :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 2 mètres.

Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

2. Dispositions générales pour les secteurs de zone UE1 et UE3 :

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes* des bâtiments existants.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

4. Voies ferrées

4.1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.

4.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

5. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

6. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone UE :

Les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

2. Implantation dans le secteur de zone UE1 :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 mètre (L=1,90 mètre minimum).

3. Implantation dans les secteurs de zone UE2 et UE3 :

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

4. Implantation dans les secteurs de zone UE1 et UE3 :

Sauf dispositions graphiques particulières, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « remarquable » doit reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant ou se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.

5. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et aux piscines enterrées non couvertes.

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

1. Implantation dans les secteurs de zone UE1 et UE2 :

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

2. Implantation dans le secteur de zone UE3 :

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

Article 9 UE : Emprise au sol*

1. Dispositions générales dans les secteurs de zone UE1 et UE3 :

Non réglementé.

2. Dans le secteur de zone UE2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 %.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales dans les secteurs de zone UE1 et UE2 :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 18 mètres hors tout, sauf si des nécessités techniques ou architecturales nécessitent qu'elle soit dépassée.

3. Dans les secteurs de zones UE1 et UE3 :

La reconstruction d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable » doit reprendre la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.

4. Dans le secteur de zone UE3 :

- 4.1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres hors tout, sauf si des nécessités techniques ou architecturales nécessitent qu'elle soit dépassée.
- 4.2. Lorsque des constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation (garages, remises, dépendances, ...) sont implantées sur la limite parcellaire, leur hauteurs, au droit de la limite ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- 4.3. A compter de la hauteur de 3,50 mètres, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 4.4. Cette hauteur maximale sur limite séparative peut être portée à 5 mètres hors tout en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.

5. Dispositions particulières

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales à toute la zone UE :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

2. Installations techniques :

- 2.1. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
- 2.2. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.

3. Clôtures

- 3.1. Seules les clôtures à claire-voie* sont autorisées. Les murs bahut* sont interdits.
- 3.2. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale.
- 3.3. Cependant, les murs pleins existants peuvent être conservés et entretenus dans leur hauteur initiale. La démolition des clôtures repérées au règlement graphique par le symbole « clôtures soumises à dispositions particulières » est interdite. Toute modification de la clôture (démolition-reconstruction ou travaux de restauration) ne doit pas porter atteinte à ses caractéristiques.

4. Dispositions aux secteurs de zone UE1 et UE3 :

- 4.1. Les bâtiments figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « bâtiment remarquable », doivent être reconstruits selon la volumétrie, la hauteur, et l'implantation initiales.
- 4.2. Toute modification d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le « bâtiment remarquable » ne doit pas porter atteinte au caractère de celui-ci.

Article 12 UE : Stationnement

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 1.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 1.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 1.5. Les constructions nouvelles doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.
- 1.6. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 UE peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

2. Normes de stationnement

Les normes de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées doivent respecter la réglementation en vigueur.

Article 13 UE : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dans toute la zone UE :

- 1.1. Les espaces non bâtis* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.
- 1.2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface espaces plantés perméables. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
- 1.3. En cas de disparition, les arbres repérés au règlement graphique par le symbole « arbre ou groupe d'arbres à conserver » doivent être remplacés.
- 1.4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

2. Dans les secteurs de zone UE1 et UE3 :

- 2.1. Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des espaces plantés réalisés en pleine terre*.
- 2.2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

3. Dans le secteur de zone UE2 :

Il est exigé pour toute construction nouvelle 40 % minimum de terrain réservé à des espaces plantés réalisés en pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 UX.
- 1.2. L'extension des constructions d'habitation existantes.
- 1.3. Toute construction, installation ou aménagement susceptible de présenter un risque de pollution des eaux souterraines.
- 1.4. La démolition des bâtiments* repérés au règlement graphique par le symbole « bâtiment remarquable* », ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces constructions.
- 1.5. La démolition d'un bâtiment s'il présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
- 1.6. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.7. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.8. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 UX ci-dessous.
- 1.9. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.10. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.11. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),

- dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
- dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

1.12. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :

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

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

1.13. Dans la zone d'interdiction stricte R du Plan de Prévention des Risques technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles liées au fonctionnement du dépôt pétrolier, autorisées, ne générant aucune aggravation des phénomènes dangereux.

1.14. Dans la zone d'interdiction stricte r+L du Plan de Prévention des Risques Technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception des infrastructures, équipements et réseaux nécessaires aux activités autorisées dans la zone r+L.

- 1.15. Dans la zone des effets très graves inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU, toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité autorisée dans la zone et à condition de ne pas augmenter le risque.
- 1.16. Dans la zone des effets graves inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU, toute nouvelle construction est interdite à l'exception :
- d'installations industrielles directement en lien avec l'activité autorisée dans la zone et à condition de ne pas augmenter le risque,
 - d'aménagement et d'extensions d'installations existantes sans augmentation du risque,
 - de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatible avec cet environnement (en tenant compte notamment des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence),
 - de la construction d'infrastructures de transport uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- 1.17. En secteur de zone UX 3 : les activités générant des effluents non domestiques sont interdites.

Article 2 UX Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone UX :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
- à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
- concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'hôtellerie-restauration, culturel et sportif.
- 1.5. Les constructions et installations à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif* à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprises, bâtiments à caractère social (médecine du travail, aires de sports,...).

- 1.6. Les locaux et bureaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
- 1.7. L'aménagement, la transformation, l'extension des entreprises existantes et le stockage de matériaux à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers technologiques ou naturels et des nuisances*.
- 1.8. Les installations classées, ainsi que l'aménagement, la transformation ou l'extension des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers technologiques ou naturels et des nuisances.
- 1.9. Les logements de fonction et de gardiennage, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Ils ne pourront représenter plus de 50 % de la surface des bâtiments d'activités, dans la limite de 180 m² de surface de plancher* maximum par établissement d'activités. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activité existant, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- 1.10. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone (logements de fonction), implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.11. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.12. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.13. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
 - dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20 % des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.
- 1.14. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.

- 1.15. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espace planté à conserver ou à créer » :
- les aménagements, installations ou extensions de constructions autorisées dans la zone,
 - les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau sont autorisés sur les terrains couverts par la trame.
- 1.16. Dans la zone des effets significatifs inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à condition de ne pas augmenter le risque et la population exposée (hors employés du site à l'origine du risque). Les nouvelles constructions et les changements de destination peuvent être autorisés sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets.

2. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone UX 1 :

Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « élément boisé à préserver », et dans les marges de recul.

3. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone UX 4 :

Les constructions et installations à vocation commerciale ou de services.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
- 1.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- 1.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes du site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Hors agglomération, la desserte de la zone sera assurée par un accès unique à partir des routes départementales.
- 2.3. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres et maximale de 6 mètres.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piétons, cycles et des personnes handicapées.

Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Dispositions applicables à toute la zone UX :

1.1. Réseau de distribution d'eau potable

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

1.2. Réseau d'assainissement

1.2.1. Eaux usées domestiques, sauf en secteur de zone UX3

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

1.2.2. Eaux usées non domestiques, sauf en secteur de zone UX3

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

1.2.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

1.2.2.3. Les réseaux d'eaux usées doivent présenter toute garantie d'étanchéité.

1.2.3. Eaux pluviales

1.2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

1.2.3.2. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être collectées et faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

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

1.2.3.4. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

1.3. Réseaux secs

- 1.3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 1.3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 1.3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

2. Dispositions applicables dans le secteur de zone UX 3 :

Pour les eaux usées domestiques et industrielles, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone UX

- 1.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 UX, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

2. Dispositions générales à toute la zone UX, sauf en secteur de zone UX2 :

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m en retrait de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Dispositions pour le secteur de zone UX2:

- 3.1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées entre 0 et 5m des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 3.2. La façade des constructions et installations par rapport à la voie ferrée doit être implantée sur la ligne de construction* figurant au règlement graphique ou être en recul par rapport à cette ligne de construction.

4. Dispositions particulières à toute la zone UX

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

5. Voies ferrées

Sauf en secteur de zone UX 2, en l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

6. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

7. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone UX :

- 1.1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 UX, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2. Implantation dans toute la zone UX, sauf dans le secteur de zone UX2 :

- 2.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 m.
- 2.2. L'implantation sur l'une des limites séparatives est toutefois autorisée, sauf si cette limite séparative est jointive à une zone d'habitat existante ou future ou en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative.
- 2.3. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

3. Implantation dans le secteur de zone UX2 :

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

4. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 9 UX : Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 %.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que cheminées, silos, tours de fabrication, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- 1.4. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, sauf si des nécessités techniques ou architecturales nécessitent qu'elle soit dépassée.

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 mètres hors tout.
- 3.2. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10UX, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Toute modification d'un bâtiment repéré au règlement graphique par le « bâtiment remarquable » ne doit pas porter atteinte au caractère de celui-ci.
- 1.3. Toutes les façades donnant sur l'espace public doivent recevoir un traitement architectural de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades.
- 1.4. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
- 1.5. **Clôtures**
 - 1.5.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m, comptés à partir du sol naturel. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
 - 1.5.2. Les clôtures devront être constituées des grillages permettant le passage de la petite faune.
 - 1.5.3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Article 12 UX : Stationnement

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 1.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 1.4. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12UX peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les constructions nouvelles doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.

2. Normes de stationnement

- 2.1. Les normes de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées doivent respecter la réglementation en vigueur.
- 2.2. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Logements de fonction (résidents et visiteurs) Par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs) Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
– de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
– de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
– Au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Autres équipements	
– Centre culturel ou culturel, salle de réunion pour 5 places	1
– Hôtel, logement-foyer pour 1 chambre	1
– Restaurant pour 10 couverts	2
– Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales : - Par tranche de 50 m ² de surface de plancher - Le nombre de place peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 150m ² de surface de plancher s'il existe moins d'1 emploi par 25m ²	1
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dispositions applicables à toutes les zones UX

- 1.1. Les espaces non bâtis* (abords des bâtiments), ainsi que les aires de stationnement et les voies de circulation doivent être plantés ou aménagés.
- 1.2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface d'espaces plantés perméables. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige. Pour les aires de plus de 10 places de stationnement, le ratio s'élève à 1 arbre au minimum pour 10 places de parking.
- 1.3. Il est exigé pour toute construction nouvelle 10 % minimum de terrain réservé à des espaces plantés réalisés en pleine terre*.
- 1.4. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
- 1.5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

2. Dispositions applicables à la zone UX1

- 2.1. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
- 2.2. En dehors des travaux mentionnés dans la disposition précédente, dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis sous réserve d'une compensation de leur valeur paysagère et/ou écologique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* susceptibles de provoquer des nuisances* ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.4. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 IAU ci-dessous.
- 1.6. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.7. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.8. Les éoliennes.
- 1.9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles, c'est-à-dire, les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

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

1. Sont admis sous conditions :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel
- 1.4. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sous réserve :
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les orientations d'aménagements et de programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les orientations d'aménagements et de programmation, et le développement ultérieur de la zone.
- 1.5. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.6. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.7. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.

- 1.8. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable
- 1.9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
- dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20 % des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- 1.3. Une largeur minimale d'emprise de 6 mètres est exigée lorsque la voie nouvelle carrossable dessert plus de 4 logements.
- 1.4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- 2.3. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès automobiles sur la voie qui assure sa desserte. En cas de permis de construire valant division parcellaire, cette disposition s'applique à chacun des lots résultant de ladite division.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

Article 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

2.1.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.1.2. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

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

2.3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.
En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

- 3.2. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.3. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 IAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales à toute la zone IAU :

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées entre 0 et 10 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- 1.4. Les piscines enterrées non couvertes sont exonérées du respect des règles d'implantation imposées pour les constructions.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Voies ferrées

- 3.1. En l'absence de marge de recul inscrite au règlement graphique, un recul minimum de 2 mètres est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la limite légale du domaine ferroviaire.
- 3.2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

5. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone IAU :

- 1.1. Les constructions peuvent être implantées le long de la limite séparative latérale.
- 1.2. Les maisons jumelées ou accolées doivent être adossées les unes aux autres sur au moins une limite séparative.
- 1.3. L'implantation le long de la limite séparative peut être imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon* existant en attente.
- 1.4. Lorsque le terrain d'une opération jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre ($L=H/2$ minimum 1,90 mètre).

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres hors tout et aux piscines enterrées non couvertes.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$ minimum 4 mètres).

Article 9 IAU : Emprise au sol*

Non réglementé.

Article 10 IAU : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation est de :
 - 12,50 mètres (R+3 maximum) à l'égout principal de toiture*,
 - 15 mètres hors tout.
- 2.2. Deux niveaux habitables sous toiture et un seul niveau en retrait (attique*) sont autorisés s'ils se limitent par un plan s'appuyant sur l'arrête supérieur du mur de façade* et incliné à 45°.

3. Dispositions particulières

- 3.1. La hauteur maximale des constructions autres que celles destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres hors tout.
- 3.2. La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics*.

Article 11 IAU : Aspect extérieur des constructions

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.
3. L'installation d'antennes paraboliques soumises à autorisation est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie* sur les balcons ou en dépassant leur hauteur de faîtage. Leur installation est toutefois autorisée sur les toitures terrasses.
4. Les aires de dépôts, stockage ou livraison doivent être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.
5. La hauteur maximale des clôtures sur rue et sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
6. Les clôtures doivent être soit à claire-voie*, soit composées d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Elles doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune. Elles peuvent également être composées d'une haie végétale. Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux clôtures voisines existantes.
7. Toute création de plus de 4 logements collectifs entraîne l'obligation de construire un local poubelles d'une surface minimale de 5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée et d'une aire de présentation des poubelles directement accessible depuis le domaine public d'une surface minimale de 2 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée.

Article 12 IAU : Stationnement

1. Modes de calcul

Pour l'ensemble des normes ci-dessous, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

2. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 2.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.

- 2.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier
- 2.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement pour les automobiles et pour les deux roues permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.5. Les constructions nouvelles de plus de un logement doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.
- 2.6. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 IAU peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

3. Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher* :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Habitations (résidents et visiteurs) - par tranche de 60 m ² de surface de plancher Logements aidés : selon la législation en vigueur	1
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs) - par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
– de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
– de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	3
– au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100m ²	5
Équipement d'enseignement par classe construite	1
Autres équipements	
– Centre culturel, salle de réunion pour 5 places	1
– Hôtel, logement-foyer pour 2 chambres	1
– Restaurant pour 10 couverts	2
– Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales par tranche de 100 m ² (modulable suivant le nb d'emplois)	2
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 IAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle 20 % minimum de terrain réservé à des aménagements paysagers* réalisés en pleine terre*.
2. Les espaces non bâtis* doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige, et aménagés.
3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface des aménagements paysagers imposés. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour quatre places de parking.
4. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 IAUX.
- 1.2. Toute construction, installation ou aménagement susceptible de présenter un risque de pollution des eaux souterraines.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 IAUX ci-dessous.
- 1.6. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.7. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.8. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la construction de nouveaux établissements sensibles, c'est-à-dire, les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux),
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations ainsi que les extensions des établissements sensibles.

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

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone IAUx :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble* et sous réserve :
 - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les orientations d'aménagements et de programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.
 - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les orientations d'aménagements et de programmation, et le développement ultérieur de la zone.
- 1.5. Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'hôtellerie-restauration, culturel et sportif.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation commerciale.
- 1.7. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs* à condition que ces équipements soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, à savoir : restaurants d'entreprises, bâtiments* à caractère social (médecine du travail, aires de sports,...).
- 1.8. Les locaux et bureaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.

- 1.9. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers technologiques ou naturels et des nuisances*.
- 1.10. Les logements de fonction et de gardiennage, à condition qu'ils soient destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Ils ne pourront représenter plus de 50 % de la surface des bâtiments d'activités, dans la limite de 180 m² de surface de plancher* maximum par établissement d'activités. Le logement doit être intégré au bâtiment d'activité existant, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
- 1.11. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone (logements de fonction), implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.12. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.13. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par la trame graphique « cortège végétal à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.14. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.15. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
 - dans les secteurs d'aléa faible à moyen :
 - l'extension d'établissements sensibles c'est-à-dire les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
 - toute autre nouvelle construction, installation, ou extension,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées, à l'exception de celles d'établissements sensibles, dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² pour les habitations et 20 % des bâtiments existants pour les autres constructions à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.
- 1.3. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
- 1.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes, dès lors que les contraintes du site et d'exploitation le permettent, doivent être aménagées de façon à permettre une circulation sécurisée des vélos.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Hors agglomération, la desserte de la zone sera assurée par un accès unique à partir des routes départementales.
- 2.3. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres et maximale de 6 mètres.
- 2.4. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piétons, cycles et des personnes handicapées.

Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

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

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.2. Eaux usées non domestiques

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

2.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié.

2.2.3. Les réseaux d'eaux usées doivent présenter toute garantie d'étanchéité.

2.3. Eaux pluviales

2.3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...

2.3.2. Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être collectées et faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet.

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

2.3.4. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux secs

3.1. Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière*, s'il est enterré.

- 3.2. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
- 3.3. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation et garantir la pérennité de plantations d'alignement* comportant des arbres de haute tige.
- 3.4. La réalisation de voies nouvelles s'accompagne de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

Article 5 IAUx : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.2. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m en retrait de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

4. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 IAUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales à toute la zone IAUx :

- 1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- 1.2. L'implantation sur l'une des limites séparatives est toutefois autorisée, sauf si cette limite séparative est jointive à une zone d'habitat existante ou future ou en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative.
- 1.3. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui sont exonérées du respect des règles d'implantation.

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

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

La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments* non contigus à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 9 IAUx : Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 %.

Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que cheminées, silos, tours de fabrication, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- 1.4. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère, sauf si des nécessités techniques ou architecturales nécessitent qu'elle soit dépassée.

3. Dispositions particulières :

La hauteur maximale des éoliennes est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 IAUX : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales :

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Toutes les façades* donnant sur l'espace public doivent recevoir un traitement architectural de qualité. La façade principale est marquée par un traitement spécifique tout en conservant une cohérence avec les autres façades.
- 1.3. Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée à l'architecture et à l'aménagement de la parcelle.

1.4. Clôtures

- 1.4.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m, comptés à partir du sol naturel. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 1.4.2. Les clôtures devront être constituées des grillages permettant le passage de la petite faune.
- 1.4.3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Article 12 IAUx : Stationnement

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.
- 1.3. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.
- 1.4. Des dérogations aux obligations réglementaires énoncées à l'article 12 IAUx peuvent être obtenues dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les constructions nouvelles doivent comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues (avec arceaux ou autre dispositif). Ce local doit être aisément accessible et ne peut être réalisé en sous-sol.

2. Normes de stationnement

- 2.1. Les normes de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées doivent respecter la réglementation en vigueur.
- 2.2. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Logements de fonction (résidents et visiteurs) Par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1
Bureaux et professions libérales (pour les employés et visiteurs) Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher	2
Commerces (vente et réserve)	
– de 0 à 99 m ² de surface de plancher	2
– de 100 à 999 m ² de surface de plancher par tranche de 100 m ²	3
– au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher par tranche de 100 m ²	5
Autres équipements	
– Centre culturel ou cultuel, salle de réunion pour 5 places	1
– Hôtel, logement-foyer pour 1 chambre	1
– Restaurant pour 10 couverts	2
– Cinéma, théâtre, salles de spectacles pour 10 sièges	1
Activités industrielles et artisanales : - Par tranche de 50 m ² de surface de plancher - Le nombre de place peut être réduit sans être inférieur à 1 place pour 150m ² de surface de plancher s'il existe moins d'1 emploi par 25m ²	1
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 IAUX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Les espaces non bâtis* doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige ou aménagés.
2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être comptabilisées dans la surface d'espaces plantés perméables. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres de haute tige. Pour les aires de plus de 10 places de stationnement, le ratio s'élève à 1 arbre au minimum pour 10 places de parking.
3. Il est exigé pour toute construction nouvelle 10 % minimum de terrain réservé à des espaces plantés réalisés en pleine terre*.
4. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.
5. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 IIAU.
- 1.2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 IIAU ci-dessous.
- 1.5. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise,
 - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux.
- 1.7. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :
 - dans la zone de dangers graves : est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie,
 - dans la zone de dangers très graves : est interdite la construction ou l'extension des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

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

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », et dans les marges de recul.
5. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
6. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
7. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la côte du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
 - dans les secteurs d'aléa faible à moyen, toute construction ou installation autorisée dans la zone,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite de 20% des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 IIAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 IIAU : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées entre 0 et 10 mètres des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Voies ferrées

La disposition générale ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

5. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à 3 mètres au moins en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit sur limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

3. Voies ferrées

La disposition générale ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

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

Non réglementé.

Article 9 IIAU : Emprise au sol*

Non réglementé.

Article 10 IIAU : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 IIAU : Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

Article 12 IIAU : Stationnement

Non règlementé.

Article 13 IIAU : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
2. En dehors des travaux mentionnés dans la disposition précédente, dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis sous réserve de mesures compensatoires*.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAUx : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 IIAUx.
- 1.2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 IIAUx ci-dessous.
- 1.5. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.6. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise,
 - les constructions et installations faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

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

1. Sont admis :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.5. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.6. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.7. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisés sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
 - dans les secteurs d'aléa faible à moyen, toute construction ou installation autorisée dans la zone,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les extensions limitées des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite de 20 % des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAUx : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 IIAUx : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 IIAUx : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Voies ferrées

La disposition générale ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

5. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 IIAUx : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- 1.2. L'implantation sur l'une des limites séparatives est toutefois autorisée, sauf si cette limite séparative est jointive à une zone d'habitat existante ou future ou en cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit sur limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

3. Voies ferrées

La disposition générale ne s'applique pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre des limites séparatives.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

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

Non réglementé.

Article 9 IIAUx : Emprise au sol*

Non réglementé.

Article 10 IIAUx : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 11 IIAUx : Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

Article 12 IIAUx : Stationnement

Non règlementé.

Article 13 IIAUx : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
2. En dehors des travaux mentionnés dans la disposition précédente, dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis sous réserve de mesures compensatoires*.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 A.
- 1.2. Toute construction, installation ou aménagement susceptible de présenter un risque de pollution des eaux souterraines.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 A ci-dessous.
- 1.6. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.7. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.8. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.9. Tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone.
- 1.10. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations autorisées dans la zone faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations,
 - secteur d'aléa faible à moyen. Toutes nouvelles constructions sauf les constructions à usage agricole.

1.11. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :

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

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

1.12. Dans la zone d'interdiction stricte r+L du Plan de Prévention des Risques Technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception des hangars agricoles, des infrastructures, équipements et réseaux nécessaires aux activités autorisées dans la zone r+L.

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

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone A :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 1.5. L'extension mesurée* des constructions agricoles existantes, à condition de ne pas dépasser 30 % du bâti existant à la date d'approbation du PLUi et de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 1.6. Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone (logements de fonction), implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur les documents risques du document graphique, à condition que les bâtiments soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 1.7. Les éoliennes.

- 1.8. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.9. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.10. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
- 1.11. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisées sous réserve que la côte du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m :
 - dans tous types d'aléa, les extensions limitées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.
 - dans les secteurs d'aléa faible à moyen les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

2. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone A 2 :

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, y compris celles liées à l'activité d'élevage.
- 2.2. Les installations classées admises dans la zone, ainsi que l'aménagement, la transformation ou l'extension des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers technologiques ou naturels et des nuisances*.
- 2.3. Les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole,
 - que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation,
 - que la surface du logement n'excède pas 220 m² de surface de plancher*,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.

3. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone A 3 :

Les abris légers pour animaux à condition qu'ils soient non fermés et que leur surface ne dépasse pas 50 m².

4. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone A 4 :

- 4.1. Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités d'un haras.
- 4.2. L'extension mesurée* des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 30 % du bâti existant à la date d'approbation du PLUi et de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 4.3. Les logements de fonction ou de gardiennage à condition que la présence sur place soit indispensable au fonctionnement des haras.
- 4.4. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'hébergement de personnes exerçant des activités équestres.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès direct sur les routes départementales est interdit.
- 2.3. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- 1.2. La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

- 2.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.
- 2.2. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis et sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.
- 2.3. La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

3. Eaux pluviales

- 3.1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...
- 3.2. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux secs

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

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 A, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.4. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m en retrait de l'alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Voies ferrées

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

5. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 A, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 1.3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.
- 1.4. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

- 1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
- 2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 A : Emprise au sol*

1. Dans les secteurs de zone A1, A2 et A3

Non règlementé.

2. Dans le secteur de zone A1A4

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 %.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que cheminées, silos, tours de fabrication, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- 1.4. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation ou des haras est fixée à 12 mètres hors tout, sauf si des nécessités techniques ou architecturales nécessitent qu'elle soit dépassée.
- 2.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, y compris les gîtes équestres, est fixée à 7 mètre à l'égout du toit ou 12 mètres hors tout.
- 2.3. La hauteur maximale des serres est fixée à 6 mètres hors tout.
- 2.4. En cas de travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, les surélévations des bâtiments sont interdites.
- 2.5. La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

3. Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10A, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Article 11 A : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

- 1.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 1.2. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.
- 1.3. Les façades des nouvelles constructions doivent permettre l'insertion harmonieuse des bâtiments dans le site. Les bardages en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

2. Clôtures

- 2.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m, comptés à partir du sol naturel. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 2.2. Les clôtures devront être constituées des grillages permettant le passage de la petite faune.
- 2.3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Article 12 A : Stationnement

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.

2. Normes de stationnement

- 2.1. Les normes de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées doivent respecter la réglementation en vigueur.
- 2.2. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous exprimées en m² de surface de plancher :

Type d'occupation du sol	Nombres de places
Logements des exploitants	
Par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1
Commerces (vente et réserve)	
– de 0 à 100 m ² de surface de plancher	2
Autres équipements	
– Hébergement pour 1 chambre	1
Autres équipements en fonction de leurs besoins propres	

Article 13 A : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Les espaces non bâtis* doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige ou aménagés.
2. Les aménagements végétalisés seront organisés en îlots répartis de façon aléatoire sur la parcelle. L'organisation mono-essence doit être évitée au profit de haies champêtres.
3. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos, ...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
5. En dehors des travaux mentionnés dans la disposition précédente, dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis sous réserve de mesures compensatoires*.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits :

- 1.1. Les constructions* et installations* non autorisées à l'article 2 N.
- 1.2. Toute construction, installation ou aménagement susceptible de présenter un risque de pollution des eaux souterraines.
- 1.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et des points de collecte publique des déchets.
- 1.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 N ci-dessous.
- 1.6. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés.
- 1.7. Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « cortège végétal à préserver ».
- 1.8. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
- 1.9. Tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone.
- 1.10. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont interdits :
 - dans tous types d'aléa, la réalisation de remblais en dehors de ceux strictement nécessaires techniquement à la réalisation d'une construction ou d'une installation admise, et les constructions et installations autorisées dans la zone faisant obstacle à l'écoulement des eaux,
 - dans les secteurs d'aléa fort à très fort, les nouvelles constructions et installations.

1.11. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au document « risques » du règlement graphique du présent PLU :

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

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

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone des dangers très graves (ELS)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone de dangers significatifs (IRE)
GRT Gaz	Gaz	D : 150 mm / P : 67.7 bar	20	30	45
		D : 100 mm / P : 67,7 bar	10	15	25
		D : 80 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
		D : 50 mm / P : 67.7 bar	5	10	15
Société du Pipeline Sud Européen	Hydrocarbure	D : 1016 mm / P : 47,4 bar	180	220	280
		D : 863,36 mm / P : 44,3 bar	180	225	285
SPLRL	Inerté à l'azote	D 450 mm / P : 79.9 bar	170	170	245
TOTAL PETROCH EMICALS FRANCE	Hydrocarbure	D : 406.4 mm / P : 69 bar	155	155	320

1.12. Dans la zone d'interdiction stricte R du Plan de Prévention des Risques technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol.

1.13. Dans la zone d'interdiction stricte r+L du Plan de Prévention des Risques Technologiques inscrite au document « risques » du règlement graphique du présent PLU sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol, à l'exception des hangars agricoles, des infrastructures, équipements et réseaux nécessaires aux activités autorisées dans la zone r+L.

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

1. Sont admis sous conditions dans toute la zone N :

- 1.1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 1.2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie*,
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des cours d'eau et canaux,
 - au stockage, à la distribution et production d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,
 concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique ou à l'intérieur des marges de recul.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
- 1.4. Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.
- 1.5. Les éoliennes.
- 1.6. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris sur les terrains couverts par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », et dans les marges de recul.
- 1.7. L'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la délimitation d'un site NATURA 2000.
- 1.8. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame « Périmètre de Protection des captages d'eau potable », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.

- 1.9. Dans les secteurs délimités comme inondables dans le document risques du document graphique, sont autorisées les extensions limitées sous réserve que la cote du plancher du premier niveau soit supérieure ou égale à la CPHE*, avec une marge de sécurité de 0,30 m, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments* existants à la date d'approbation du PLUi.

2. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone N1 :

- 2.1. Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
- 2.2. Les abris légers pour animaux à condition qu'ils soient non fermés et que leur surface ne dépasse pas 20 m².
- 2.3. Les installations nécessaires à l'aménagement d'espaces verts collectifs tels que parc public urbain, parcours de santé ou de promenade, y compris les aires de stationnement qui y sont liées.

3. Sont admis sous conditions dans toute la zone N sauf en secteurs de zone N1 et N5 :

L'extension mesurée* des constructions existantes, à condition de ne pas dépasser 30 % du bâti existant à la date d'approbation du PLUi et de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

4. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone N2 :

- 4.1. Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'exploitation des carrières à condition que l'exploitation soit conçue de manière à permettre un réaménagement ultérieur en zone de loisirs au terme de l'exploitation.
- 4.2. Les travaux et aménagement nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.

5. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone N3:

Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de sports et de loisirs.

6. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone N4 :

- 6.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux, jardins ou vergers partagés.
- 6.2. Les abris et gloriettes de jardins à condition que leur surface ne dépasse pas 20 m².

7. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone N5 :

Le stockage de matériaux non polluants.

8. Sont admis sous conditions dans le secteur de zone N6 :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

- 1.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères.
- 1.2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès*

- 2.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 2.2. Tout accès direct sur les routes départementales est interdit.
- 2.3. Tout accès automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
- 1.2. La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

- 2.1. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par son propre branchement au réseau d'assainissement collectif.

- 2.2. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis et sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée.
- 2.3. La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection du captage d'eau potable.

3. Eaux pluviales

- 3.1. Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 3.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires conformément à la réglementation en vigueur, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux des lots, parcelles, terrains privés ...
- 3.3. En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation de débit conformément à la réglementation en vigueur.

4. Réseaux secs

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

Article 5 N : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

- 1.1. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 N, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- 1.2. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.

- 1.3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.4. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5m en retrait de l'alignement* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

2. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise au sol (moins de 10 m² tel qu'auvent, ...), ainsi que celles nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

3. Voies ferrées

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de l'alignement des voies.

4. Cours d'eau, canaux et fossés

Un recul minimum de 6 mètres pour les cours d'eau et canaux, et de 3 mètres pour les fossés, est à respecter, pour toutes constructions nouvelles, à compter de la partie haute des berges.

5. Canalisations

Les constructions et installations doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport aux canalisations d'hydrocarbures et de gaz.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.2. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 7 N, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- 1.3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction* ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.
- 1.4. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

2. Dispositions pour le secteur de zone N4

Les constructions et installations sont autorisées à s'implanter sur limites séparatives.

3. Dispositions particulières

Les dispositions énoncées aux paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.

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

1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 N : Emprise au sol*

Non règlementé.

Article 10 N : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul

- 1.1. La hauteur de la construction est mesurée verticalement du niveau du sol naturel au faîtage* de la toiture ou au sommet de l'acrotère*.
- 1.2. Dans cette hauteur ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerre, souches de cheminées, balustrades, ...
- 1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, tels que cheminées, silos, tours de fabrication, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

- 1.4. En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette* de la construction.

2. Dispositions générales

- 2.1. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 7 mètres hors tout, sauf si des nécessités techniques ou architecturales nécessitent qu'elle soit dépassée.
- 2.2. La hauteur maximale des abris de jardin ou gloriettes est fixée à 3,50 mètres hors tout.
- 2.3. En cas de réhabilitation*, les surélévations des bâtiments sont interdites.
- 2.4. La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.

3. Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 10N, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble

Article 11 N : Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

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

2. Clôtures

- 2.1. La hauteur des clôtures est limitée à 2,60 m, comptés à partir du sol naturel. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 2.2. Les clôtures devront être constituées des grillages permettant le passage de la petite faune.
- 2.3. Les aires de dépôts, stockage ou livraison devront être conçues de manière à ne pas être vues du domaine public. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Article 12 N : Stationnement

1. Dispositions générales pour le stationnement des véhicules motorisés

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 1.2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5 m, soit 12,50 m² avec un accès suffisant permettant l'utilisation effective des places. Cette surface est majorée pour les emplacements des véhicules des personnes handicapées selon la réglementation en vigueur.

2. Normes de stationnement

- 2.1. Les normes de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées doivent respecter la réglementation en vigueur.
- 2.2. Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article 13 N : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Les espaces non bâtis* doivent être plantés notamment par des arbres de haute tige ou aménagés.

En secteur de zone N2, cette disposition ne s'applique pas aux aires de dépôt et de stockage des produits d'exploitation des gravières.
2. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par les trames graphiques « cortège végétal à préserver » et « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, ...), ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
3. En dehors des travaux mentionnés dans la disposition précédente, dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « élément boisé à préserver », l'abattage et le défrichement sont admis sous réserve de mesures compensatoires*.

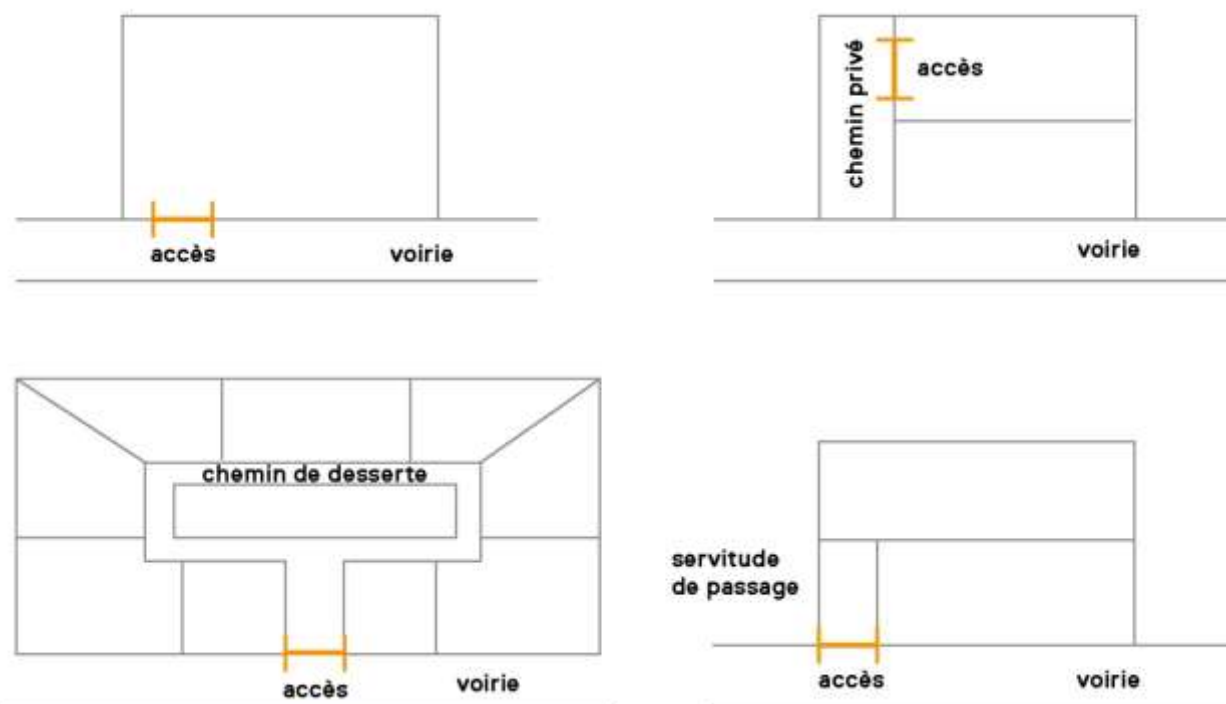
TITRE VI : LEXIQUE

LEXIQUE DU REGLEMENT

PLUi de la Communauté de Communes de Bischwiller

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie.



Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagement paysager

Transformation, excluant les constructions, qui permet de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

Attique

Etage situé au sommet d'une construction de proportion moindre que l'étage inférieur.

Bâtiment

Toute construction durable couverte et close destinée à servir d'abri aux hommes, aux animaux ou aux biens.

Bâtiment remarquable

Bâtiment ancien (antérieur à la 2^e moitié du 20^e siècle) présentant des éléments intéressants sur le plan patrimonial (colombage, modénature, élément de décor,...)

Claire-voie

Type de clôture ou garde-corps formé de barreaux ou de grillage, espacés et laissant du jour entre eux.

Cœur d'îlot

Partie du territoire bâtie partiellement ou non, non délimitée par des voies publiques.

Construction

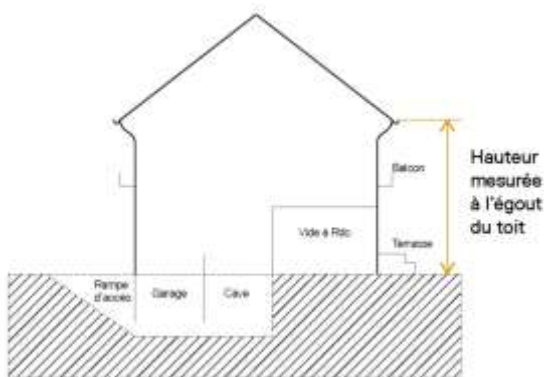
Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

CPHE

Cote des Plus Hautes Eaux

Egout principal de toiture

L'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, il correspond au fil d'eau de l'étanchéité.



Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Exprimée en pourcentage, elle est calculée par rapport à la surface de l'unité foncière.

Ensemble urbain cohérent

Groupe de bâtiments s'inscrivant dans une logique urbaine et paysagère issue d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public. La disparition de l'un de ces éléments peut présenter des risques pour la qualité de l'ensemble.

Équipement public ou d'intérêt collectif

Un équipement public ou d'intérêt collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une personne publique ou privée.

Ces équipements recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques.

Espace non bâti

Surface de terrain non occupée ou non sur-bâtie par des constructions (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces non bâtis).

Extension mesurée

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est limitée à un tiers de la surface de plancher et de l'emprise au sol conservée existant à la date d'approbation du PLU. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

L'extension peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Façade

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.

Faîtage

Ligne supérieure d'un toit.

Fenêtre de toit

Fenêtre inscrite dans le plan de la toiture.

Implantations dominantes

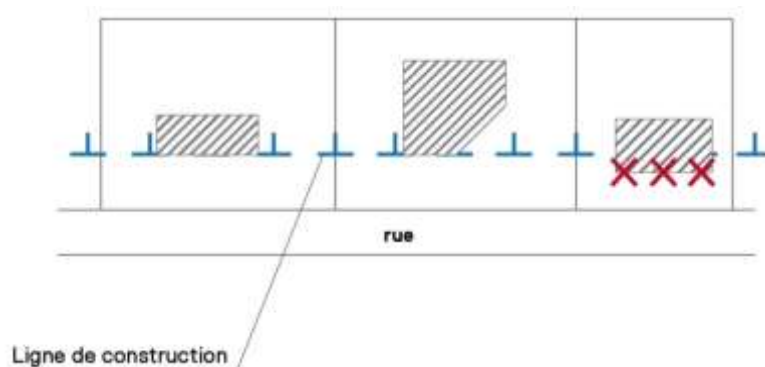
Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un ensemble urbain et architectural cohérent.

Installation

Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

Ligne de construction

- Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.



- Première ligne de construction

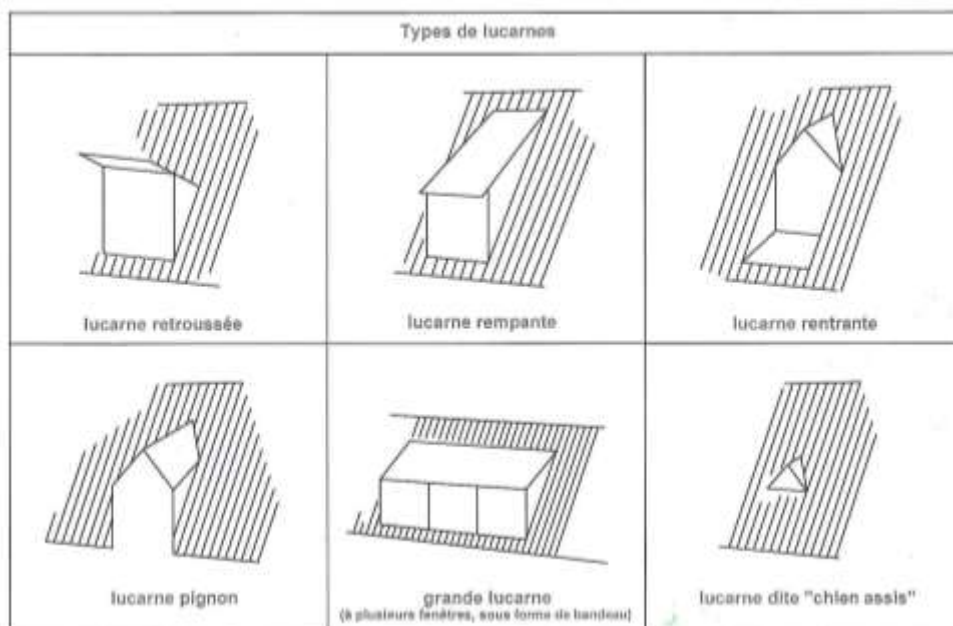
Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées et généralement composée du bâtiment principal à vocation d'habitation et de ses annexes.

- Deuxième ligne de construction

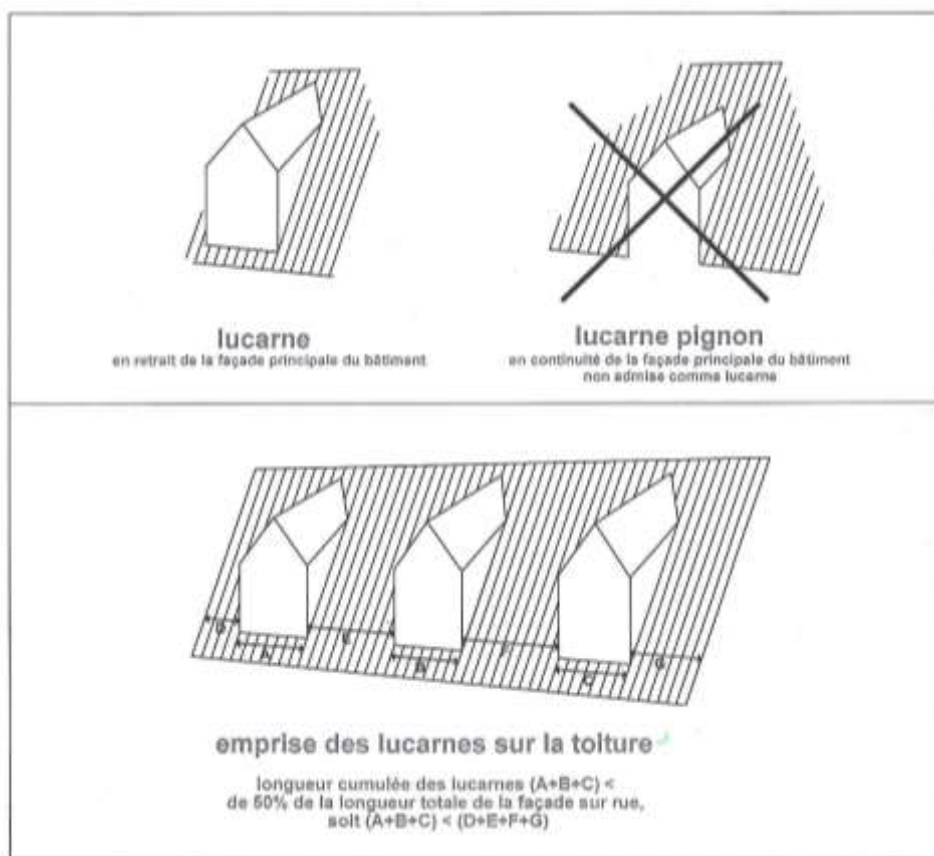
Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit permettant d'éclairer et/ou de ventiler le comble par une ou plusieurs fenêtres verticales. Il existe plusieurs types de lucarnes (voir croquis ci-dessous).



Principales règles qui s'appliquent aux lucarnes :



Mesures compensatoires

Les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux impacts résiduels négatifs du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elles sont conçues de manière à produire des impacts qui présentent un caractère pérenne et sont mises en œuvre en priorité à proximité fonctionnelle du site impacté. Elles doivent permettre de maintenir voire le cas échéant d'améliorer la qualité environnementale des milieux naturels concernés à l'échelle territoriale pertinente. Elles peuvent prendre la forme d'actions de restauration/réhabilitation, de création ou d'évolution des pratiques de gestion.

Modénature

Effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment.

Mur-bahut

Mur servant de base à une clôture.

Mur gouttereau

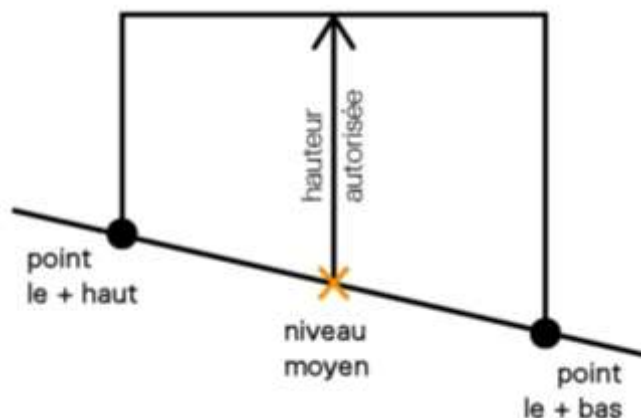
Mur latéral d'un bâtiment surmonté d'une gouttière.

Mur pignon

Mur avec couronnement triangulaire dont le sommet porte le bout d'un faitage d'un comble.

Niveau moyen du terrain d'assiette

Le niveau moyen du terrain d'assiette s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

Opération d'aménagement d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'organisation et de l'agencement des principaux éléments bâtis implantés en ordre continu qui marquent le caractère d'une rue ou d'un ensemble urbain et architectural cohérent.

Oriel

L'oriel est un ouvrage vitré en saillie sur façade, en général en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.
- Il est exclu de toute construction ou aménagement (ne peut se situer sur une dalle ou un toit, ne peut être constitué par un terrain de sport ou une aire de stationnement).

Point de la construction ou d'un bâtiment

Tout point d'un bâtiment, y compris les saillies et modénatures dépassant du nu de la façade.

PPRT

Plan de Prévention des Risques Technologiques.

Réhabilitation

Désigne toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

Saillie

Toute partie, élément de construction ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse le plan de la façade, l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

Schlupf

Léger recul des constructions de 0,50 mètre maximum par rapport à la limite séparative latérale correspondant aux contraintes techniques de l'égout du toit.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (article R.112-2 du Code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet. On distingue deux types de voirie : les voies publiques ou privées.

