

PLAN LOCAL d'URBANISME

Approuvé

Niederhergheim



3c. Règlement

REVISION

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 10 septembre 2014

Le maire



Septembre 2014

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UAR.....	7
CHAPITRE II – ZONE UC.....	15
CHAPITRE III – ZONE UE	25
CHAPITRE IV - ZONE AU.....	33
CHAPITRE V - ZONE A	45
CHAPITRE VII - ZONE N.....	55
ANNEXES.....	63
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	65
ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....	67
GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	68
SERVITUDE DE COUR COMMUNE.....	70

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Niederhergheim tel que délimité sur les plans de zonage.

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

I.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2006.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

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

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

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

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

I.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

I.3. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de l'autoroute A 35., de la RD1b et de la RD201. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

I.4. Le Plan d'Exposition au Bruit [P.E.B.] de l'aérodrome de Colmar – Meyenheim approuvé par arrêté préfectoral du 23 octobre 1996 concerne une partie du territoire communal. Il s'agit notamment des secteurs agricoles à l'Est de l'III qui sont situés en zone C du P.E.B.

Le P.E.B. est annexé au dossier.

- 1.5.** Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de l'III, approuvé par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006, s'appliquent aux parties du territoire communal concernées par ce risque.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le P.L.U. de Niederhergheim définit :

- une zone urbaine UAr,
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCr, UCLr et UCLi
- une zone urbaine UE qui comprend les secteurs UEn et UEs,
- une zone à urbaniser AU composée les secteurs AUa, AUe, AUr, et les sous-secteurs AUar, AUes et AULr,
- une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ad, Ai, An, Ar, et les sous-secteurs Aar, Abn et Acn,
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Nc, Ni, Nn, NL et Nr.

Ces zones, secteurs et sous-secteurs sont délimités sur les plans de zonage au 1/2000^e et au 1/7500^e.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

A Niederhergheim, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité de la circulation ou si celui ci est concerné par une disposition restrictive introduite par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant de l'III.

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

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

CHAPITRE I – ZONE UAr

« La **zone UAr** correspond à la zone urbaine de la commune regroupant les parties les plus anciennes du village. Cette zone est entièrement concernée par la zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant toutefois être ouverte à l'urbanisation » **(Extrait du rapport de présentation)**

Article UAr I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- I.1. Les constructions et installations liées à des activités qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, etc...) ou qui présentent des risques d'accident, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (par exemple certaines activités industrielles, artisanales tels les garages de réparation de voitures, activités d'élevage, discothèque, dépôts de matières dangereuses ou toxiques...).
- I.2. Le stationnement de caravanes isolées sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- I.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.4. Les affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec le risque inondation défini par le PPRI du bassin versant de l'III.
- I.5. Les parcs d'attractions.
- I.6. Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles ou d'épaves, à moins qu'ils ne soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.
- I.7. La création d'étangs.
- I.8. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs.
- I.9. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.10. La création d'établissements commerciaux de plus de 300 m² de surface de plancher.
- I.11. Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à une surface commerciale ou une activité industrielle ou artisanale existant dans la zone.
- I.12. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont interdits :

1.12.1. Concernant les biens et activités existants :
Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation et d'activités, des sous-sols existants à usage d'habitation.

1.12.2. Concernant les biens et activités futurs :

La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence¹.

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

Sont admis :

2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels et agricoles existants s'ils n'augmentent pas les nuisances.

2.2. L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage n°3b., s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

2.4. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont admis sous condition :

2.4.1. Concernant les biens et activités existants :

- Les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre, ...) en dessous de cette cote et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux ;
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI du bassin versant de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou de ne pas en créer de nouveaux ;

¹ Cette notion est définie dans le cadre du règlement du PPRI du bassin versant de l'III annexé au présent P.L.U.

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

2.4.2. Concernant les biens et activités futurs :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence définie par le PPRI du bassin versant de l'III. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (abris de jardin, piscines, terrasses), mais s'appliquent aux constructions à usage de garage ;
- Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...) ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Ces voies ne pourront présenter dans tous les cas une emprise inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur. Les voies en impasse de plus de 50 mètres, ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Adduction d'Eau Potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales sont à infiltrer sur le terrain et ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées.

Article UAr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

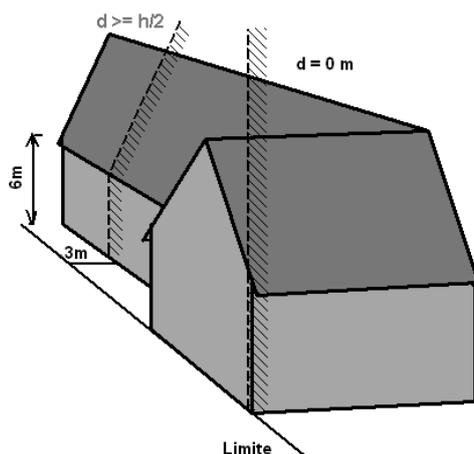
6.1. Le long des rues ou des sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement architectural, les constructions nouvelles devront être implantées au même alignement que les constructions voisines.

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

- 6.3. Les dispositions des articles UA 6.1. et UA 6.2. ne s'appliquent pas aux constructions qui ne disposent pas d'une façade de terrain sur rue égale à 10 m au minimum.
- 6.4. Ces règles s'imposent par contre le long des voies privées ouvertes à la circulation publique pouvant être intégrées à terme dans la voirie publique.
- 6.5. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



- 7.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

Non réglementé

Article UAr 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les trois quarts de la superficie totale du terrain.

Article UAr 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2.** La hauteur à l'égout du toit des constructions de toute nature est limitée à 7 mètres par rapport au terrain naturel.
- 10.3.** La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée ne peut dépasser 1,20 m du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), ni aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...).

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

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** Les couleurs des parties maçonnées doivent être de teinte pastel. Les couleurs vives sont proscrites.
- 11.3.** L'aspect, la teinte et le format des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.
- 11.4.** Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.
- 11.5.** En cas d'extensions mesurées, d'autres types de couvertures peuvent être autorisés à condition de respecter une intégration architecturale et urbaine satisfaisante.
- 11.6.** Les dispositifs solaires, thermiques et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.
- 11.7.** Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur de 2 m. Elles peuvent être constituées par un mur plein, des grilles ou grillages, des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie en bois.

Si d'un côté au moins de la propriété, les clôtures sur rue de la construction voisine est constituée d'un mur plein, la clôture à édifier devra également être constituée d'un mur plein.

- 11.8.** Les constructions ainsi que les clôtures des installations et bâtiments à usage sportif ne sont pas assujettis aux règles précédentes.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.3.** Lors de toute opération d'aménagement (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, etc...), le lotisseur ou le constructeur doit réaliser dans les espaces communs, en dehors de la chaussée, une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.
- 12.4.** Lorsque le constructeur ne satisfait pas lui-même à ces obligations il peut être tenu quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UAr13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'intégrité des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doit être maintenue globalement. Les abattages indispensables, dus notamment à l'état sanitaire des arbres, doivent être intégralement compensés par la plantation d'espèces équivalentes.

Article UAr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Article UAr 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

**Article UAr 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

CHAPITRE II – ZONE UC

« La **zone UC** à dominante d'habitat englobe l'ensemble des constructions réalisées au-delà de la partie centrale initiale. Elle intègre **le secteur UCr** concerné par la zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, pouvant toutefois être ouverte à l'urbanisation.

La zone comprend également deux secteurs réservés à des activités sportives et de loisirs et concernés par un risque d'inondation en cas de rupture de digue : **le secteur UCLr** concerné par un risque modéré et **le secteur UCLi** présentant un risque élevé »
(Extrait du rapport de présentation)

Article UC I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

I.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs :

- I.1.1. Les constructions et installations liées à des activités qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs, etc...) ou qui présentent des risques d'accident, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (par exemple certaines activités industrielles, artisanales tels les garages de réparation de voitures, activités d'élevage, discothèque, dépôts de matières dangereuses ou toxiques...).
- I.1.2. Le stationnement de caravanes isolées sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- I.1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.1.4. Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure ou à des opérations de construction autorisées ayant fait l'objet d'une autorisation préalable à ce titre.
- I.1.5. Les parcs d'attractions.
- I.1.6. Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles ou d'épaves, à moins qu'ils ne soient liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.
- I.1.7. La création d'étangs.
- I.1.8. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les terrains d'accueil pour les habitations légères de loisirs.
- I.1.9. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.1.10. La création de surfaces commerciales de plus de 300 m².

- 1.1.11. Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux liés à une surface commerciale ou une activité industrielle ou artisanale existant dans la zone.
- 1.2. Dans les secteurs **UCLr** et **UCLi**, toutes occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs.
- 1.3. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont interdits dans les secteurs **UCr** et **UCLr** :
- 1.3.1. Concernant les biens et activités existants :
- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activités, des sous-sols existants à usage d'habitation.
- 1.3.2. Concernant les biens et activités futurs :
- La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence.
- 1.4. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, sont interdits dans le secteur **UCLi** :
- 1.4.1. Concernant les biens et activités existants :
- Toute extension de plus de 20 m² de l'emprise au sol de toute construction ou installation.
 - Tout nouvel aménagement à des fins d'habitation ou d'activité des sous-sols existants.
- 1.4.2. Concernant les biens et activités futurs :
- Toute construction, installation, dépôt et activités de quelque nature que ce soit sauf exceptions présentées à l'article UC 2.5.2.

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

Sont admis :

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels et agricoles existants s'ils n'augmentent pas les nuisances et améliorent le caractère de la zone.
- 2.2. L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage n°3.b s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire qui, compte tenu de l'exiguïté des emprises ferroviaires et des nécessités techniques, ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14.

2.4. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont admis sous condition dans les secteurs **UCr** et **UCLr** :

2.4.1. Concernant les biens et activités existants :

- Les extensions des bâtiments existants à condition que la cote de plancher soit supérieure à la côte de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre, ...) en dessous de cette cote et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent.
- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux ;
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

2.4.2. Concernant les biens et activités futurs :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la côte de plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions soit fixée à un niveau supérieur au terrain naturel et à la cote de référence définie par le PPRI du bassin versant de l'III. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (abris de jardin, piscines, terrasses), mais s'appliquent aux constructions à usage de garage ;
- Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...)
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sport, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements, à conditions que le

premier plancher des bâtiments soit réalisé au dessus de la cote de référence et que les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînement de la crue centennale.

2.5. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, sont admis sous condition dans le secteur **UCLi** :

2.5.1. Concernant les biens et activités existants :

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20m², à condition que la cote de plancher de l'extension soit supérieure à la cote des hautes eaux, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant donc non cumulable ;
- La réfection et le réaménagement de bâtiments existants entièrement clos de murs, à des fins d'habitation individuelle ;
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI du bassin versant de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial) ;
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure ;
- Les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation ou l'utilisation des sols, notamment lors de toute réfection importante de tout ou partie d'édifice à condition de ne pas augmenter la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial), d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités ;

2.5.2. Concernant les biens et activités futurs :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- La construction de locaux techniques non habités d'une surface inférieure à 20 m² ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par les eaux ;

- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Ces voies ne pourront présenter dans tous les cas une emprise inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur. Les voies en impasse de plus de 50 mètres, ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

4.1. Adduction d'Eau Potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

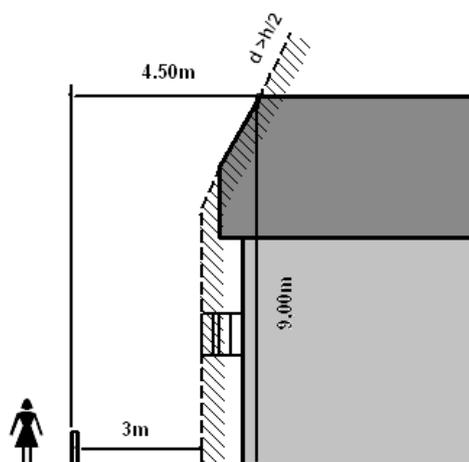
Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies (limite entre le domaine privé et public), soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes.
- 6.3. Ces règles s'imposent par contre le long des voies privées ouvertes à la circulation publique, pouvant être intégrées à terme dans la voirie publique.
- 6.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

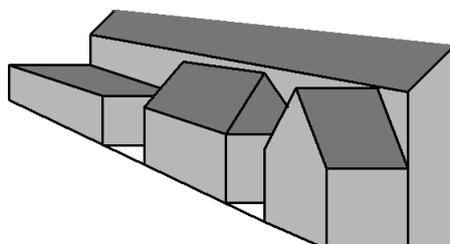
Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. **Sauf dans les secteurs UCLr et UCLi**, par rapport à l'emprise publique, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Toutefois des constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives :

- lorsque la hauteur maximale des bâtiments construits ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au pignon et la longueur sur limite séparative n'excède pas 12 mètres mesurés sur une limite séparative et 17 mètres mesurés sur deux limites séparatives consécutives.



- Dans le cas où la construction projetée s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de gabarit plus important, elle pourra excéder les dimensions indiquées ci-dessus sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- Dans le cas d'un projet global concernant plusieurs parcelles.

7.2. Dans les secteurs **UCLr** et **UCLi**, les constructions sur limite séparative sont autorisées.

7.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les trois quarts de la superficie totale du terrain.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur au faîtage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2. La hauteur à l'égout du toit des constructions de toute nature est limitée à 6 mètres par rapport au terrain naturel.

- 10.3.** La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée ne peut dépasser 1,20 m du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...), ni aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...).

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

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** Les couleurs des parties maçonnées doivent être de teinte pastel. Les couleurs vives sont proscrites.
- 11.3.** Les matériaux de couverture des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes contiguës doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques.
- 11.4.** Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.
- 11.5.** Sauf en cas de toits plats, les pentes de toits des constructions principales à usage d'habitation ne doivent pas être inférieures à 45°.
Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à cette règle.
- 11.6.** Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur n'excédant pas 2 m. Elles peuvent être constituées par des grilles ou grillages, des murs bahuts surmontés ou non de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie en bois.
- 11.7.** Les constructions ainsi que les clôtures des installations et bâtiments à usage sportif ne sont pas assujettis aux règles précédentes.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

- 12.3.** Lors de toute opération d'aménagement (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, etc...), le lotisseur ou le constructeur doit réaliser dans les espaces communs, en dehors de la chaussée, une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.
- 12.4.** Lorsque le constructeur ne satisfait pas lui-même à ces obligations il peut être tenu quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

- 13.1.** L'intégrité des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme doit être maintenue globalement. Les abattages indispensables dus notamment à l'état sanitaire des arbres doivent être intégralement compensés par la plantation d'espèces équivalentes.
- 13.2.** Lors de toute opération d'aménagement (lotissement, AFU, groupe d'habitations) le lotisseur ou le constructeur doit réaliser dans les espaces communs, en dehors de la chaussée, la plantation de 2 arbres par are des surfaces consacrées au stationnement.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE III – ZONE UE

« La zone **UE** est destinée à accueillir des espaces d'activités à vocation principale artisanale, industrielle, commerciale et d'entrepôt.

Elle comprend un secteur **UEs** dans lequel la hauteur maximale autorisée pour les bâtiments sera différente à celle de la zone UE, et un secteur **UEn** dit du moulin, qui accueille les installations liées à l'activité du moulin mais également certains bâtiments d'habitation. Le site est concerné par des remontées de nappe » (**Extrait du rapport de présentation**)

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,

I.2. A l'intérieur du périmètre d'isolement du secteur UEn, reporté au plan de zonage n°3a, toute construction autre que celles autorisées à l'article UE 2.3.2.

I.3. Compte tenu de l'existence d'une zone à risque de remontée de nappe, sont interdits dans le secteur **UEn** :

I.3.1. Concernant les biens et activités existants :

Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation de sous-sols existants en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel.

I.3.2. Concernant les biens et activités futurs :

Toute construction de sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe.

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

Sont admis :

2.1. **Dans la zone UE et le secteur UEs**, la construction, l'extension de bâtiments ou installations à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce de gros et d'entrepôts commerciaux.

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

- 2.2.1. L'extension mesurée des habitations existantes ainsi que l'adjonction d'annexes implantées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- 2.2.2. La construction d'un logement de service par établissement industriel, artisanal et commercial. Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, il devra être incorporé dans le volume des bâtiments d'activités.
- 2.2.3. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.

2.3. Dans le secteur UEn :

- 2.3.1. Les installations et constructions liées à l'activité du moulin
- 2.3.2. A l'intérieur du périmètre d'isolement du secteur **UEn**, reporté au plan de zonage n°3a, seules sont autorisées les constructions à usage industriel nécessaires à l'activité existante sous réserve que celles-ci n'induisent pas de risque supplémentaire pour les silos ou que l'extension générée n'accroisse pas de façon significative le nombre de personnes travaillant sur le site.
- 2.4. Compte tenu de l'existence d'une zone à risque de remontée de nappe, la disposition suivante est applicable dans le secteur **UEn** :

Concernant les biens et activités futurs :

La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur à la cote de remontée de nappe par rapport au terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils devront être conçus de manière à être regroupés et limités en nombre.

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

4.1. Adduction d'Eau Potable

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

4.2. Electricité et télécommunication

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

4.3. Assainissement

Eaux usées

Sauf pour le secteur UEn, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions à usage autre qu'habitation doivent être implantées à plus de 40 m de l'axe de l'autoroute et à plus de 6 mètres de la limite de l'emprise des autres voies.

6.2. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à plus de 50 m de l'axe de l'autoroute et à plus de 6 m de la limite de l'emprise des autres voies.

- 6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens publics (EDF,...) pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

- 7.1.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou que la réglementation de sécurité s'oppose à la construction sur limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** En cas de construction sur limites séparatives, les bâtiments projetés ne peuvent excéder 8 m de hauteur et 50 m de longueur cumulée mesurée sur une limite. Cette longueur est portée à 60 m en cas d'adossement sur deux limites séparatives consécutives.
Toutefois, le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions s'il s'adosse à un bâtiment plus important sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur.
- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, les bâtiments doivent être implantés de la façon suivante :

- soit de manière contiguë ;
- soit, dans les autres cas, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne peut être inférieure à 4 m.

Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans le secteur UE, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 18,50 mètres à partir du terrain naturel.
- 10.2.** Dans le secteur UEs, la hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 32 mètres à partir du terrain naturel.

- 10.3.** Dans le secteur UEn, la hauteur maximale des silos est limitée à 30 m par rapport au niveau du terrain naturel et la hauteur maximale des constructions ou installations autres que les silos est limitée à 17 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.4.** Lorsqu'ils ne peuvent être incorporés dans les bâtiments à usage d'activité, la hauteur des logements de service est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit.
- 10.5.** Les fractionnements et décrochements de hauteur sont à rechercher afin d'éviter toute banalité.
- 10.6.** Peuvent être édifiés au-dessus de cette hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée, gaines de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères ainsi que, si le projet déposé en démontre l'absolue nécessité, les appareillages verticaux spécifiques à certains types d'industries (tours de distillation ou de réfrigération, dépoussiéreurs par exemple).
- 10.7.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de hauteur.

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

- 11.1.** Les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions, ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect qui respectent les caractéristiques du paysage environnant tout en exprimant les fonctions internes par subdivision des grandes masses.
- 11.3.** Les enduits et les matériaux doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement. En particulier, la couleur blanche est interdite. L'association de plusieurs matériaux ou couleurs ne doit donner ni un effet de catalogue ni un effet de bariolage.
- 11.4.** Le traitement des enseignes doit rester sobre.
- 11.5.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par un rideau de végétation dense constitué en partie d'arbres d'essences locales.
- 11.6.** Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- 11.7.** Les clôtures doivent être constituées par des grillages d'une hauteur maximale de 2 m. Elles peuvent être doublées ponctuellement de végétaux d'essences locales afin d'éviter les effets de barrière végétale dans le site.

- 11.8.** Les portails pour véhicules lourds doivent avoir une largeur d'ouverture de 8 m minimum.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
Les aires de stationnement et d'évolution des voitures utilitaires, des voitures de fonction, des voitures du personnel et de la clientèle hors grand public doivent se situer à l'intérieur des lots.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** **Sauf dans le secteur UEn**, les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules, doivent être engazonnées et plantées d'arbres à hautes tiges et feuilles caduques, choisis parmi les essences croissant naturellement dans la région.
- 13.2.** Des bouquets d'arbres d'essences locales doivent être plantés pour former écran au stockage et atténuer l'impact visuel laissé par les constructions neuves.
- 13.3.** Les haies vives et les arbres existants sont à conserver sauf dans les emprises nécessaires aux constructions et aux aires nécessaires à la vie de l'entreprise (stockage, déchargement...).
- 13.4.** En aucun cas, les surfaces plantées résultant de l'application des articles UE 13.1 à UE 13.3. ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface de la parcelle.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant

**Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

CHAPITRE IV - ZONE AU

« Il s'agit d'une zone et de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. Ces zones et secteurs sont définis comme suit :

- La zone naturelle **AUr** dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU. Cette zone est concernée par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue ;
- Le secteur d'extension urbaine **AUa** à vocation principale d'habitat dans lequel des opérations d'aménagement et de construction pourront être réalisées sous conditions. Il intègre un sous-secteur **AUar** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue ;
- Le secteur d'extension **AULr** destiné à accueillir des équipements sportifs et de loisirs d'intérêt collectif. Ce secteur est concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue ;
- Le secteur d'extension **AUe** destiné à accueillir les types d'activités autorisés dans la zone d'activités UE. Il existe également un sous-secteur **AUes** destiné à permettre l'extension des activités existantes dans le secteur UEs. » **(Extrait du rapport de présentation)**

Article AU I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I.1. Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à usage agricole,
- les discothèques,
- dans le sous-secteur AUes, les constructions à usage artisanal ou commercial à l'exception des activités spécifiques autorisées au paragraphe AU 2.3.

I.2. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont interdits dans les secteurs **AUr**, **AUar** et **AULr** :

Concernant les biens et activités futurs :

La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence définie par le PPRI du bassin versant de l'III, annexé au présent dossier de P.L.U.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

2.1.1. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire qui compte tenu de l'exiguïté des emprises ferroviaires et des nécessités techniques ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14.

2.2. Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

Les occupations et utilisations du sol admises dans les zones UAr et UC, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de chaque secteur, dans le respect des conditions particulières suivantes :

- le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- l'opération doit porter soit :
 - o sur l'ensemble d'un secteur ou sous-secteur,
 - o sur une superficie minimale de 50 ares,
 - o sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser.
- toute opération devra respecter les «orientations d'aménagement et de programmation» présentées dans le document n°2b.
- Les équipements de viabilité doivent être conformés de façon à assurer, en cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur.

Dans ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 16.

2.3. Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

Concernant le secteur AUe, les constructions, l'extension de bâtiments ou installations à usage artisanal, industriel, commercial, de bureaux, de services, et les entrepôts commerciaux.

Concernant le sous-secteur AUes, les constructions ou installations à usage industriel, de bureaux, de services, de commerce de gros et les entrepôts commerciaux.

Dans tous les cas, ces activités ne doivent pas entraîner de nuisances sensibles et les constructions présenteront une esthétique soignée.

De plus, les conditions particulières suivantes sont applicables au secteur AUE et au sous-secteur AUes :

- les équipements propres à l'opération doivent permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur, favorisant une bonne intégration dans le paysage environnant et le site. En cas d'opération ne portant que sur une partie du secteur la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise.
- toute opération devra respecter les «orientations d'aménagement et de programmation» présentées dans le document n°2b.
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante sur le site est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements sont admises dans la limite d'un logement par établissement. Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, ces logements doivent être incorporés dans les bâtiments d'activité ;
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules neufs susceptibles d'accueillir 10 véhicules ou plus sont admis dans ce secteur ainsi que les dépôts de véhicules usagés s'ils sont liés à une activité professionnelle autorisée dans la zone.

Dans ce cas, s'appliquent les dispositions correspondantes, présentées aux articles AU 3 à AU 16.

2.4. Dans le secteur **AULr**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UCLr sous réserve de respecter les dispositions applicables aux zones à risque. Dans ce cas, les dispositions des articles UCLr 3. A UCLr 16. sont applicables à ce secteur.

2.5. L'ouverture à l'urbanisation du **secteur AUr** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.6. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont admis sous condition dans les secteurs **AUr**, **AUar** et **AULr** :

Concernant les biens et activités futurs :

- Les constructions non interdites par le présent règlement, dans la limite de la vocation de chaque zone et secteur, à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions soit fixée à un niveau supérieur à la cote de référence définie par le PPRI du bassin versant de l'III. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (abris

de jardin, piscines, terrasses), mais s'appliquent aux constructions à usage de garage ;

- Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...)
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les voies structurantes, publiques ou privées, doivent avoir une largeur au moins égale à 8 mètres.

Les voies de desserte, publiques ou privées, doivent avoir une largeur au moins égale à 6 mètres.

Sauf dans le secteur AUes, les voies nouvelles en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres, ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

Dans le secteur AUe et sous-secteur AUes, pour des raisons de sécurité, les accès devront être conçus de manière à être regroupés et limités en nombre.

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

4.1. Adduction d'Eau Potable

Le branchement sur le réseau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Ce réseau doit être raccordé au réseau public.

En cas d'urbanisation par tranches, le dimensionnement des réseaux des premières tranches doit être conçu de manière à permettre la desserte des tranches ultérieures.

4.2. Electricité et télécommunication

Les réseaux de distribution et de branchement d'électricité de basse tension et de télédistribution doivent être souterrains lorsque les réseaux existants sont souterrains.

Pour les terrains faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, AFU...), les réseaux collectifs et les branchements d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enterrés.

4.3. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En cas d'urbanisation par tranches, le dimensionnement des réseaux des premières tranches doit être conçu de manière à permettre la desserte des tranches ultérieures.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies (limite entre le domaine privé et public), soit à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes, aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant et aux constructions projetées sur des terrains situés en retrait de la voie.
- 6.3.** Les entrées de garages hors sous-sol sont à planter entre 5 mètres minimum et 6 mètres maximum de l'alignement des voies afin de dégager sur l'avant une place de stationnement. Ces garages doivent être contigus à l'habitation principale ou faire partie du même volume.

Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

- 6.5.** Les constructions doivent être implantées à plus de 6 m de la limite de l'emprise des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes, aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant et aux constructions projetées sur des terrains situés en retrait de la voie.

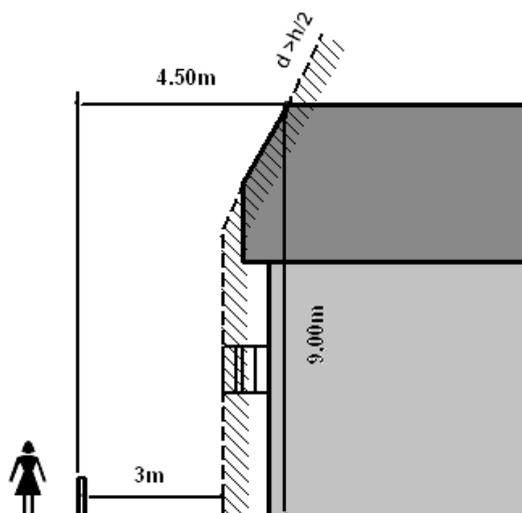
Dans l'ensemble de la zone AU

- 6.6.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

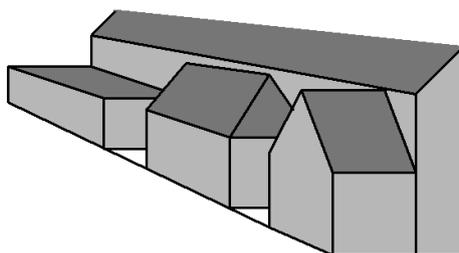
7.1. Dans le secteur AUa, et le sous-secteur AUar

- 7.1.1.** Sur une profondeur de 18 m par rapport à l'emprise publique, à moins que le bâtiment à construire (quelle que soit sa nature) ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



En cas de construction sur limites séparatives, sauf en cas de projet commun à plusieurs parcelles, les bâtiments projetés ne peuvent excéder les dimensions suivantes mesurées sur ces limites :

- pour les bâtiments à usage d'habitation : 3,50 mètres de hauteur à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur au faîtage et 10 mètres de longueur ou 20 mètres de longueur cumulée en cas d'adossement sur deux limites séparatives consécutives ;



- pour les autres bâtiments : la hauteur maximum des bâtiments construits sur limite ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au pignon. Dans le cadre d'un projet commun, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 5 m. De plus, la longueur sur un côté de la parcelle ne doit pas excéder 10 mètres. Cette longueur est portée à 20 m en cas d'adossement sur deux limites séparatives consécutives.

Dans le cas où la construction projetée s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de gabarit plus important, elle pourra excéder les dimensions indiquées ci-dessus sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

- 7.1.2.** Au-delà de la profondeur de 18 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, quelle que soit sa nature, 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 m.

Cependant, les bâtiments à usage autre qu'habitation peuvent être réalisés sur limite séparative dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite sans pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur sur limite ;
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 3 m à l'égout du toit ou 5 m au pignon. De plus, la longueur sur un côté de la parcelle ne doit pas excéder 7 mètres. Cette longueur est portée à 12 m en cas d'adossement sur deux limites séparatives consécutives.

7.2. Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En cas de construction sur limites séparatives, les bâtiments projetés ne peuvent excéder 8 m de hauteur et 50 m de longueur cumulée mesurée sur une limite. Cette longueur est portée à 60 m en cas d'adossement sur deux limites séparatives consécutives.

Toutefois, le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions s'il s'adosse à un bâtiment plus important sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur ni la hauteur.

7.3. Dans l'ensemble de la zone AU

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

8.1. Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain ne pourra être inférieure à 4 mètres.

8.2. Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

Sauf si les règles de sécurité s'y opposent, les bâtiments doivent être implantés de la façon suivante :

- soit de manière contiguë ;
- soit, dans les autres cas, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne peut être inférieure à 4 m.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les trois quarts de la superficie totale du terrain.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

- 10.1.** La hauteur au faitage des constructions de toute nature est limitée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2.** La hauteur à l'égout du toit des constructions de toute nature est limitée à 6 mètres par rapport au terrain naturel.
- 10.3.** La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée ne peut dépasser 1,20 m du niveau moyen du terrain naturel.
- 10.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...).

Dans le secteur AUe

- 10.5.** La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 18,50 mètres à partir du terrain naturel.

Dans le sous-secteur AUes

- 10.6.** La hauteur maximale des constructions de toute nature est limitée à 35 mètres à partir du terrain naturel.

Dans le secteur UAe et le sous-secteur AUes

- 10.6.** Lorsqu'ils ne peuvent être incorporés dans les bâtiments à usage d'activité, la hauteur des logements de service est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit.
- 10.7.** Les fractionnements et décrochements de hauteur sont à rechercher afin d'éviter toute banalité.
- 10.8.** Peuvent être édifiés au-dessus de cette hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée, gaines de ventilation, garde-corps, acrotères ainsi que, si le projet déposé en démontre l'absolue nécessité, les appareillages verticaux spécifiques à certains types d'industries (dépoussiéreurs par exemple).
- 10.9.** Dans l'ensemble de la zone AU, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de hauteur.

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

Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent

pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- 11.2. Les couleurs des parties maçonnées doivent être de teinte pastel. Les couleurs vives sont proscrites.
- 11.3. Les matériaux de couverture des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes contiguës doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques.
- 11.4. Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.
- 11.5. Sauf en cas de toits plats, les pentes de toits des constructions principales à usage d'habitation ne doivent pas être inférieures à 45°.
- 11.6. Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 1,60 m et doivent être constituées d'un même matériau (murs pleins ou grillages).
- 11.7. Les clôtures des équipements sportifs ne sont pas assujetties aux règles définies par le paragraphe 11.6.

Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

- 11.8. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.9. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect qui respectent les caractéristiques du paysage environnant tout en exprimant les fonctions internes par subdivision des grandes masses.
- 11.10. Les enduits et les matériaux doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement. La couleur blanche est interdite. L'association de plusieurs matériaux ou couleurs ne doit donner ni un effet de catalogue ni un effet de bariolage.
- 11.11. Le traitement des enseignes doit rester sobre.
- 11.12. Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par un rideau de végétation dense constitué en partie d'arbres d'essences locales (bouleaux, charmes...). Les plantations de thuyas sont interdites.
- 11.13. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- 11.14. Les clôtures doivent être constituées par des grillages d'une hauteur maximale de 2 m. Elles peuvent être doublées ponctuellement de végétaux indigènes afin d'éviter les effets de barrière végétale dans le site.

11.15. Les portails pour véhicules lourds doivent avoir une largeur d'ouverture de 8 m.

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

Dans les secteurs AUa et le sous-secteur AUar

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.3.** Lors de toute opération d'aménagement (lotissement, A.F.U., groupe d'habitation, etc...), le lotisseur ou le constructeur doit réaliser dans les espaces communs, en dehors de la chaussée, une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.
- 12.4.** Lorsque le constructeur ne satisfait pas lui-même à ces obligations il peut être tenu quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

- 12.5.** Les dispositions des alinéas 12.1. et 12.2. s'appliquent.
- 12.6.** En outre, les aires de stationnement et d'évolution des voitures utilitaires, des voitures de fonction, des voitures du personnel et de la clientèle hors grand public doivent se situer à l'intérieur des lots.

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

Dans le secteur AUa et le sous-secteur AUar

- 13.1.** Les arbres à feuillage persistant ne sont préconisés ni sur les espaces publics ni sur les espaces privés en raison de leur impact trop artificiel.
- 13.2.** Les propriétés doivent être plantées d'arbres fruitiers ou d'essences locales à raison d'un arbre par are de surface libre.
- 13.3.** Lors de toute opération d'aménagement (lotissements, AFU, groupe d'habitations), le lotisseur ou le constructeur doit réaliser dans les espaces communs, en dehors de la chaussée, la plantation de 2 arbres par are de surfaces consacrées au stationnement.

- 13.4.** En cas de création de lotissement de plus de 10 lots ou d'immeuble d'habitation comportant plus de 10 logements il doit être réalisé un espace vert pouvant comporter, notamment aux profits des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

Dans le secteur AUe et le sous-secteur AUes

- 13.5.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour les stockages, la circulation ou le stationnement des véhicules, sont obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres à hautes tiges et feuilles caduques, choisis parmi les essences croissant naturellement dans la région.
- 13.6.** Des bouquets d'arbres d'essences locales doivent être plantés pour former écran au stockage et atténuer l'impact visuel laissé par les constructions neuves.
- 13.7.** Les haies vives et les arbres existants sont à conserver sauf dans les emprises nécessaires aux constructions.
- 13.8.** En aucun cas, les surfaces plantées résultant de l'application des articles AU 13.5 à AU 13.7. ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface de la parcelle.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE V - ZONE A

« La zone agricole **A** pourra accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Trois secteurs de la zone **A** sont concernés par des risques d'inondation plus ou moins fort :

- le secteur **Ai** concerné par un risque d'inondation élevé. Ces espaces sont réputés quasiment inconstructibles ;
- Le secteur **Ar** concerné par un risque d'inondation modéré ;
- le secteur **An** concernée par un risque de remontées de nappe, pouvant toutefois accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le secteur à constructibilité restreinte **Aa** doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de préserver le potentiel paysager des sites, de prendre en compte la proximité de la trame bâtie, l'existence des secteurs d'extension future,...

Ce secteur intègre un sous-secteur **Aar** concerné par un risque modéré d'inondation en cas de rupture de digue.

Il existe également trois secteurs de taille et de capacité d'accueil, limitées, localisés dans l'espace agricole, et présentant chacun des caractéristiques particulières :

- le secteur **Abn** englobe le site du centre équestre, accueillant également des gîtes ruraux. Ce secteur est concerné par un risque de remontée de nappe ;
- Le secteur **Acn** intègre des constructions à vocation d'habitat localisées à proximité du moulin. Le cas échéant des activités économiques, adaptées au site, pourront être autorisées. Ce secteur est concerné par un risque de remontée de nappe ;
- Le secteur **Ad** correspond à une installation de collecte de céréales. Le site accueille également une antenne-relais de téléphonie mobile ainsi que les équipements annexes nécessaires à son fonctionnement ». **(Extrait du rapport de présentation)**

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- I.1.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,

- les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.

- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.3.** La création d'étangs de pêche.
- I.4.** Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- I.5.** Dans le secteur **An**, les affouillements, les exhaussements et toute occupation ou utilisation des sols qui risque de perturber le fonctionnement des zones à dominante humide identifiées dans la partie ouest du territoire communal.¹
- I.6.** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- I.7.** Dans le couloir non aedificandi² reporté au plan de zonage n°3a, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements autorisés à l'article A 2.5.
- I.8.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable par rupture de digue, à risque élevé, sont interdits dans la partie concernée du secteur **Ai** :
- Toute construction, installation, dépôt et activités de quelque nature que ce soit sauf exceptions présentées à l'article A 2.15.
- I.9.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable par débordement en cas de crue centennale, sont interdits dans la partie concernée du secteur **Ai** :
- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exception des réseaux et installations enterrés, des occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2.17. et des travaux d'entretien des ouvrages existants.
- I.10.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, est interdit dans les secteurs **Ar et Aar** :
- I.10.1.** Concernant les biens et activités existants :
- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activités, des sous-sols existants à usage d'habitation.
- I.10.2.** Concernant les biens et activités futurs :
- La construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence définie par le PPRI du bassin versant de l'III, annexé au présent dossier de P.L.U.

¹ Les informations correspondantes apparaissent en pages 22 du rapport de présentation du PLU.

² L'emprise du couloir non aedificandi est de 30 mètres (15 mètres de part et d'autre des canalisations).

1.11. Compte tenu de l'existence d'un risque de remontée de nappe, est interdit dans les secteurs **An, Abn et Acn** :

1.11.1. Concernant les biens et activités existants :

Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation de sous-sols existants en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel.

1.11.2. Concernant les biens et activités futurs :

Toute construction de sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe.

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

2.1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou menaçant ruine nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14 sous réserve que les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la destruction.

2.2. Les équipements d'intérêt général linéaire ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.

2.3. Les aménagements liés à la réalisation de pistes cyclables.

2.4. La construction d'une annexe par terrain, à condition qu'elle soit située à une distance maximum de 20 m de la maison d'habitation existante et que sa surface de plancher soit inférieure à 50 m². Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments relevant d'une exploitation agricole existante.

Dans les secteurs Abn et Acn, la construction d'une annexe par secteur, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

2.5. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n°3a, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant.

2.6. **Dans le secteur Aa et sous-secteur Aar**, les hangars agricoles à usage exclusif de stockage s'ils sont liés et nécessaires à une exploitation agricole existante sur le ban communal et à condition que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

2.7. **Dans la zone A et les secteurs Ar et An_r**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol ainsi que les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole et destinées au logement de l'exploitant, à condition que :

- ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions animales ou végétales ou au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation,
- le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,
- les constructions à usage d'habitation soient édifiées à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation dont la construction doit obligatoirement être antérieure ou concomitante si le logement est intégré au bâtiment d'exploitation, et qu'elles ne comportent pas plus de deux logements au total dont la surface ne peut dépasser 300 m² de surface de plancher et que le pétitionnaire justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur,
- les bâtiments principaux soient regroupés sur un même site.

2.8. Dans la zone A et les secteurs Ar et An, la construction, par unité foncière, d'un seul abri pour bétail ou chevaux complètement ouvert sur au moins un côté, de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,50 m maximum de haut.

2.9. Dans le secteur Abn, la réalisation d'un bâtiment de stockage, d'une construction à usage d'habitation liée aux activités en place, ainsi que l'extension des constructions existantes, nécessaires aux activités du centre équestre.

2.10. Dans le secteur Acn :

- l'aménagement des constructions existantes, ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et à raison d'une seule possibilité par construction,
- la réaffectation des constructions existantes en vue de permettre l'accueil d'activités économiques compatibles avec les caractéristiques du site.

2.11. Dans le secteur Ad, les constructions et installations nécessaires à la collecte et au stockage de céréales ainsi que les constructions et installations nécessaires aux télécommunications.

2.12. Les occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation préalable ou déclaration :

- les défrichements dans les espaces boisés non classés ;
- les coupes et abattages d'arbres des espaces boisés classés ;
- les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités autorisées dans la zone ;

2.13. L'abattage des arbres constituant les alignements boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.a s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.

- 2.14.** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire qui compte tenu de l'exigüité des emprises ferroviaires et des nécessités techniques ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14.
- 2.15.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, sont admis sous condition dans la partie concernée du secteur **Ai** :
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
 - La construction de locaux techniques non habités d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
 - Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- 2.16.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable par débordement en cas de crue centennale, sont admis sous condition dans la partie concernée du secteur **Ai** :
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des inondations sur les constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
 - A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable,
 - Les réseaux et matériels d'irrigation et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux, et après avis du service chargé de la police de l'eau.
- 2.17.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont admis sous condition dans **les secteurs Ar et Aar**
- 2.17.1.** Concernant les biens et activités existants :
- Les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre, ...) en dessous de cette cote et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Toutes les prescriptions applicables aux constructions neuves s'appliquent,

- La réfection et le réaménagement des bâtiments existants. Chaque fois que cela sera possible, notamment lorsque les planchers internes au bâtiment seront refaits, la cote de plancher du niveau inférieur sera au minimum égale à la cote des plus hautes eaux,
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI du bassin versant de l'III,
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

2.17.2. Concernant les biens et activités futurs :

- Les constructions non interdites par le présent règlement à condition que la cote de plancher du rez-de-chaussée des nouvelles constructions soit fixée à un niveau supérieur à la cote de référence définie par le PPRI du bassin versant de l'III. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (abris de jardin, piscines, terrasses), mais s'appliquent aux constructions à usage de garage ;
- Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre ...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé ...) ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2.18. Compte tenu de l'existence d'un risque de remontée de nappe, dans les secteurs **An, Abn et Acn**, la cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur à la cote de remontée de nappe par rapport au terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

4.1. Adduction d'Eau Potable

Dans les secteurs Abn, Acn et Ad, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans le reste de la zone et des secteurs, à défaut de branchement sur le réseau public d'eau potable, les dispositions des articles R1321-I et suivants du code de la santé publique sont applicables, ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion de celles relatives aux eaux minérales.

4.2. Electricité et télécommunication

Néant.

4.3. Assainissement

Eaux usées

A défaut de branchement sur le réseau public, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées en respectant les distances minimales suivantes :

Voie	Distance en m	Mesurée à partir de ...
Autoroute	: 100 m	l'alignement

RD	: 25 m	l'axe
Autre voie	: 10 m	l'axe

- 6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1. Sauf en cas d'implantation sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle quelle qu'en soit sa nature au point de la lisière de la forêt le plus proche doit être au moins égale à 30 m.

Toutefois, l'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à 30 m par rapport au point de la lisière de la forêt la plus proche est autorisée.

Dans le secteur **Abn**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction nouvelle au point de la lisière de la forêt le plus proche doit être au moins égale à 15 m.

- 7.3. Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 4 m des berges des cours d'eau.

Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord des cours d'eau doivent être aisément démontables.

- 7.4. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à moins de 30 m des bâtiments d'exploitation agricole.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris servant à accueillir le petit bétail ou les chevaux est de 20 m².

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale au faîtage pour l'abri autorisé en secteur Aar est fixée à 4,5 m. La hauteur maximale au faîtage des abris pour petit bétail et chevaux est fixée à 3,50 m par rapport au terrain naturel. Ces constructions ne doivent comporter qu'un seul niveau.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- 10.3.** Sauf dans le secteur Ad, la hauteur maximale des constructions autres que celles visées aux paragraphes A 10.1 et A 10.2 est fixée à 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 10.4.** Peuvent être édifiés au-dessus de cette hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées, gaines de ventilation.
- 10.5.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de hauteur.

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

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** Les couleurs vives sont interdites.
- 11.3.** Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.
- 11.4.** Les façades composées de rayures polychromes verticales ou horizontales sont interdites.
- 11.5.** Les matériaux de couverture des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes contiguës doivent avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de couleur rouge, rouge-brun nuancé ou l'aspect de terre cuite.
- 11.6.** Les enduits et les matériaux des hangars, bâtiments à usage d'activité ou annexes non contiguës aux bâtiments d'habitation doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement. L'association de plusieurs matériaux ou couleurs ne doit donner ni un effet de catalogue ni un effet de bariolage.
- 11.7.** Les toitures terrasses sont interdites.

- 11.8.** Le coloris des façades des abris pour petit bétail et chevaux doit avoir l'aspect du bois à l'état naturel. Les matériaux de couverture doivent avoir des coloris bruns ou foncés.
- 11.9** La hauteur maximale des clôtures qui doivent être réalisées en grillage est fixée à 2 mètres.
Dans le secteur Abn, en complément de la disposition précédente, un muret d'une hauteur maximale d'un mètre, pourra venir soutenir le grillage.
- 11.10.** Les remblais sont interdits.

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

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

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

- 13.2.** L'intégrité des alignements boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7 ° du code de l'urbanisme doit être maintenue globalement. Les abattages indispensables dus notamment à l'état sanitaire des arbres doivent être intégralement compensés.
- 13.2.** Dans le cas de l'implantation de bâtiments à caractère agricole, des plantations à base d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage et de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

CHAPITRE VII - ZONE N

« La zone **N** correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages, et de leur intérêt écologique. Trois secteurs de la zone N sont concernés par des risques d'inondation plus ou moins élevés :

- le secteur **Ni** correspond aux espaces concernés par un risque d'inondation élevé ;
- le secteur **Nr** intègre des espaces concernés par un risque d'inondation modéré ;
- le secteur **Nn** est concerné par des remontées de nappe.

De plus, le secteur **Nc** correspond à un espace graviérable en cours d'exploitation et le secteur **NL** intègre des terrains destinés à la pratique de la pêche ». **(Extrait du rapport de présentation)**

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- I.1.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de véhicules et de ferraille,
 - les dépôts de matériaux
- I.2.** Le défrichage dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-I-5-7 ° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.a.
- I.3** **Sauf dans les secteurs Nc**, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- I.4.** **Sauf dans le secteur NL**, la création d'étangs de pêche ainsi que les aires de sports et de jeux ouvertes au public.
- I.5.** Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- I.6.** Les affouillements, les exhaussements et toute occupation ou utilisation des sols qui risquent de perturber le fonctionnement des zones à dominante humide identifiées dans la partie ouest du territoire communal.¹

¹ Les informations correspondantes apparaissent en pages 22 du rapport de présentation du PLU.

- I.7.** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- I.8.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, sont interdits dans la partie concernée du secteur **Ni** :
- I.8.1.** Concernant les biens et activités existants :
- Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions).
- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activité, des sous-sols existants.
- I.8.2.** Concernant les biens et activités futurs :
- Toute construction, installation, dépôt et activités de quelque nature que ce soit sauf exceptions présentées à l'article A 2.9.2.
- I.9.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable par débordement en cas de crue centennale, sont interdits dans la partie concernée du secteur **Ni** :
- I.9.1.** Concernant les biens et activités existants :
- Toute décharge, dépôt de déchets ou de produits susceptibles de flotter (hors cas particulier des stockages temporaires de bois exploités admis sous conditions).
- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activité des niveaux situés sous la cote des plus hautes eaux.
- I.9.2.** Concernant les biens et activités futurs :
- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures pleines, et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exception des réseaux et installations enterrés, des occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2.10.2. et des travaux d'entretien des ouvrages existants.
- I.10.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont interdits dans le secteur **Nr** :
- Concernant les biens et activités existants :
- Tout nouvel aménagement, aux fins d'habitation ou d'activité, des sous-sols existants à usage d'habitation.

- 1.11. Compte tenu de l'existence d'un risque de remontée de nappe, est interdit dans le secteur **Nn** :

Concernant les biens et activités existants :

Tout nouvel aménagement aux fins d'habitation de sous-sols existant en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, indiquée sur la carte correspondante intégrée au dossier PPRI du bassin-versant de l'III.

Concernant les biens et activités futurs :

Toute construction de sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel.

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

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.
- 2.2. Les travaux et installations liés à la réalisation d'équipements publics d'infrastructure, linéaires et leurs annexes techniques, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau s'ils sont compatibles avec la préservation du caractère de la zone.
- 2.3. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables.
- 2.4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou menaçant ruine, nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 15, sous réserve que les travaux débutent dans un délai de 2 ans à compter de la destruction.
- 2.5. L'extension maximale à 50 m² d'emprise au sol et 4,50 m de hauteur des abris de chasse existants.
- 2.6. **Dans le secteur Nc**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières, à la transformation des matériaux extraits, au stockage et au recyclage ou à la valorisation de matériaux inertes (enrobés...).
- 2.7. **Dans le secteur NL**, la construction d'un abri de loisirs de moins de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres.
- 2.8. L'abattage des arbres constituant les massifs boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme figurant au plan de zonage 3.a.I s'il fait l'objet d'une compensation par la plantation d'espèces équivalentes.
- 2.9. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé, sont admis sous condition dans le secteur **Ni** :
- 2.9.1. Concernant les biens et activités existants :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du PPRI du bassin versant de l'III,
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

2.9.2. Concernant les biens et activités futurs :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;
- La construction de locaux techniques non habités d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés ailleurs ;
- Les espaces verts, les aires de jeux et de sports, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par les eaux ;

2.10. Compte tenu de l'existence d'une zone inondable par débordement en cas de crue centennale, sont admis sous condition dans le secteur **Ni** :

2.10.1. Concernant les biens et activités existants :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du P.P.R. de l'III, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou de ne pas en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée (sauf dans le cas d'un usage familial),
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel,
- Le stockage temporaire des bois après exploitation, uniquement sur les aires de stockage préalablement définies,

2.10.2. Concernant les biens et activités futurs :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des inondations sur les constructions existantes, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur

entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable. L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par le choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable supprimée avec une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés,

- 2.11.** Compte tenu de l'existence d'une zone inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré, sont admis sous condition dans le secteur **Nr** :

Concernant les biens et activités existantes :

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Concernant les biens et activités futurs :

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,
- Les travaux d'infrastructure publique et les occupations et utilisations du sol qui y sont liées, ainsi que les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- 2.12.** Compte tenu de l'existence d'un risque de remontée de nappe, est admis sous condition dans le secteur **Nn** :

Concernant les biens et activités futurs :

La cote de plancher du premier niveau des constructions sera fixée à un niveau supérieur à la cote de remontée de nappe par rapport au terrain naturel.

Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

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

4.1. Adduction d'Eau Potable

A défaut de branchement sur le réseau public d'eau potable, les dispositions des articles R1321-I et suivants du code de la santé publique sont applicables ainsi que les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales.

4.2. Electricité et télécommunication

Néant.

4.3. Assainissement

A défaut de branchement sur le réseau public, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

6.1. Les constructions de toute nature doivent être implantées en respectant les distances minimales suivantes :

<i>Voie</i>	<i>Distance en m</i>	<i>Mesurée à partir de ...</i>
RD	: 25 m	l'axe
Autre voie	: 10 m	l'axe

6.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

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

7.2. Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 4 m des berges des cours d'eau.

Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord des cours d'eau doivent être aisément démontables.

- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol maximale des abris de chasse est fixée à 50 m².
- 9.2.** Dans le secteur NL l'emprise au sol maximale de l'abri de loisirs autorisé est fixée à 50 m².

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans le secteur Nc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m. Peuvent être édifiés au-dessus de cette hauteur les ouvrages indispensables et de faible emprise.
- 10.2.** Dans le secteur NL, la hauteur maximale des constructions est d'un niveau.
- 10.3.** Dans l'ensemble de la zone N, les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF,...) sont exemptées des règles de hauteur.

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

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 11.2.** Le coloris des façades des abris de chasse doit avoir l'aspect du bois à l'état naturel. Les matériaux de couverture doivent avoir des coloris bruns ou foncés.
- 11.3.** La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les clôtures constituées par des murs pleins sont interdites.

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

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

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

1.7. L'intégrité des massifs boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme doit être maintenue globalement. Les abattages indispensables dus notamment à l'état sanitaire des arbres doivent être intégralement compensés.

13.3. Dans le secteur **NL**, les plantations existantes doivent impérativement être remplacées en cas de coupe.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

ANNEXES

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- habitat : normes établies sur le nombre de pièces par logement
 - Chambre individuelle, studios et 2 pièces : 1 pl/logement
 - 3 pièces et plus : 2 pl/logement
 - logements de service : 1 pl/logement
[zones UE, secteurs AUe]

- habitat : normes établies sur la surface de plancher
 - logements collectifs : 2 places par tranche de 70 m² de surface de plancher ;
 - logements individuels : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher.

- foyer de personnes âgées : 1 pl/10 chambres

- commerces isolés : 60% de la surface de plancher.
minimum 2 places

- marchés : 60 % surface de plancher
+ places aux véhicules des commerçants

- bureaux, commerces : 60 % surface de plancher

- ateliers, dépôts : 10 % surface de plancher

- hôtels, restaurants : 60 % surface de plancher

- salles de spectacles : 1 pl/10 personnes

- salles de réunions : 1 pl/10 personnes

- cultes : 1 pl/15 personnes

- stades : entraînement : 10 % emprise
spectacles : 1 pl/10 personnes

- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves
secondaire :
supérieur : 1 pl/7 élèves

DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

R.112-2 du Code de l'urbanisme

A compter du 1 mars 2012, une seule et unique surface dite « surface de plancher » remplace la surface hors oeuvre brute (Shob) et la surface hors oeuvre nette (Shon).

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

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

GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article L.230-3 du code l'urbanisme

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

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

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

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

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

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

Article L230-4 du code de l'urbanisme

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

Article L230-5 du code de l'urbanisme

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

Article L230-6 du code de l'urbanisme

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

SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Textes

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

I. DEFINITION

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

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

2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

2.1. Hypothèse

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

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

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

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

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

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

2.2. Institution

Elle peut se faire de 2 manières :

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

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

3. MECANISME

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

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

Remarques

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

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

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

