

# PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet

## Vieux-Thann



### 3e. Règlement



Février 2021



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE UA</b> .....	<b>7</b>
<b>CHAPITRE II - ZONE UB</b> .....	<b>13</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC</b> .....	<b>19</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE UD</b> .....	<b>27</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE UE</b> .....	<b>33</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE AU</b> .....	<b>47</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE A</b> .....	<b>53</b>
<b>CHAPITRE VIII - ZONE N</b> .....	<b>57</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>61</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VIEUX-THANN délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 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.111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites aux plans des servitudes joints au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.3. 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 la RN 66, de la RD 35 et la RD 35 I. Les documents correspondants sont joints en annexe du dossier de P.L.U.

- 2.4. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant de la Thur, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003, ainsi que celles du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, s'appliquent aux parties du territoire communal concernées par ce risque.

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le plan de zonage.

Le Plan Local d'Urbanisme définit :

- ✚ la zone UA.;
- ✚ la zone UB.  
Elle comprend le secteur UBa ;
- ✚ la zone UC.  
Elle comprend les secteurs UCa et UCs ;
- ✚ La zone UD ;  
Elle comprend le secteur UDa ;
- ✚ La zone UE.  
Elle comprend les secteurs et sous-secteurs UEa, UEa1, UEb, UEc, UEe, UEf, UEf1 et UEt ;
- ✚ La zone AU intègre les secteurs 1AUa, 2AUa ;
- ✚ la zone A  
Elle comprend les secteurs Aj et Av ;
- ✚ la zone N.  
Elle intègre les secteurs Na, Nb et Nj.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les différents plans de zonage du P.L.U.

### 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 14 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

### 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-15 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 le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement".

A Vieux-Thann, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre à condition que :

- le bâtiment ne revête pas un caractère dangereux pour la sécurité de la circulation ou qu'il ne soit pas concerné par une ou plusieurs dispositions restrictives introduites par le PPRI ou le PPRT applicables au territoire communal ;
- l'aspect architectural de la nouvelle construction ne porte pas atteinte à l'harmonie urbaine environnante ;
- le bâtiment à reconstruire n'excède pas le gabarit de la construction préexistante ;
- les impératifs relevant d'un intérêt général tel que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies de circulation soient respectés.

## 6 - REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

## 7 - GLOSSAIRE

### **Acrotère :**

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour la détermination des hauteurs maximales des bâtiments présentant une toiture plate.

### **Alignement architectural :**

Alignement constaté des constructions existantes, présentant un recul similaire par rapport à une voie donnée, quel que soit ce recul, et formant un ensemble rectiligne et cohérent,

### **Annexe :**

Sont considérées comme annexes, les locaux secondaires de faible importance (20 m<sup>2</sup> maximum), non destinés à l'habitat, attenants ou non au bâtiment principal, et constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises....

### **Carpports :**

Abri couvert, ouvert sur deux côtés au minimum, destiné au stationnement de véhicules.

### **Surface de plancher :**

Somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, 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,...





## CHAPITRE 1 - ZONE UA

« Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, comportant un tissu dense d'habitat, d'activités commerciales, de services... »

Cette zone regroupe les parties les plus anciennes du village dont il convient de préserver le caractère...

Il est noté que la zone UA est concernée par des risques d'inondation et technologiques. Les deux Plans de Prévention des Risques correspondants sont reportés en annexe du PLU... »

**(Extrait du rapport de présentation).**

### Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements existants quelle que soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 1.5. Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3d, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.6. Dans les secteurs concernés par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

- 2.1. Les nouveaux établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage et d'être nécessaires aux habitants de la zone.

- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3.** L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UA 11.3., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.5.** Les constructions à usage d'habitation concernées par les dispositions de l'arrêté n°2013052-0009 du 21 février 2013, annexé au PLU, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions correspondantes.
- 2.6.** Dans les secteurs concernées par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.7.** Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.d, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003, rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des camions de ramassage des ordures ménagères.

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum par propriété.

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. 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** - Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

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

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

### **4.3 Electricité**

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 doivent être réalisés en souterrain.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux,...)

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

**6.2.** Toutefois, le long des rues ou sections de rues dans lesquels les immeubles présentent un alignement architectural, les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement architectural.

**6.3.** En outre, lorsqu'une unité foncière comporte déjà une construction édifiée dans les 15 premiers mètres de profondeur par rapport à la voie publique, une construction en seconde position (fond de parcelle) est admise.

- 6.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, ainsi que les annexes, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait

**Article UA 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.** Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative :
- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
  - lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs.
- 7.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 3 mètres pour les bâtiments annexes.
- 8.2.** De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

**Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les trois quart de la superficie du terrain.

## **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions, combles aménageables compris, ne pourra excéder trois. Cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du sol naturel est inférieure à 1,50 m.
- 10.2.** La hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 7 mètres.
- 10.3.** La hauteur au faîtage est limitée à 10 mètres. Les équipements d'infrastructure pourront dépasser cette limite lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

- 11.1.** Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute transformation des façades devra respecter le style et l'architecture préexistante. En particulier, les garages et les vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigments.

- 11.2.** Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 40° et 55°.  
Les couvertures seront constituées de tuiles de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun sauf disposition d'origine contraire des constructions.

Les toitures plates ou à faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement de faible emprise (20% maximum de l'emprise de la construction principale).

- 11.3.** L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques tels que soubassement, modénatures, encadrements de baies, corniches, débords de toitures...

- 11.4.** Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètre sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité ou d'utilisation des lieux

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

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

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

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

Néant.

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

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

## CHAPITRE II - ZONE UB

« La zone **UB** présente une dominante d'habitat de moyenne densité comprenant également des équipements publics, activités et services à la population...

Le secteur **UBa** est situé en entrée Est de la ville, le long d'une partie de la route de Cernay. Il s'agit d'espaces localisés à proximité des monuments historiques existants (église Sainte Dominique et ancien magasin de la Filature Duméril, Jaeglé et Cie). Au titre de cette proximité, des dispositions spécifiques visant à ne pas déqualifier ces abords, sont définies.

Il est noté que la zone UB est partiellement concernée par des risques d'inondation et technologiques. Les deux Plans de Prévention des Risques correspondants sont reportés en annexe du PLU... »

**(Extrait du rapport de présentation).**

### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements existants quelle que soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs.
- 1.5. Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3d, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.6. Dans les secteurs concernés par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.7. Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des eaux potables, identifié aux plans de zonage n°3a et n°3b, sont interdites les activités et constructions présentant des risques de pollution des eaux souterraines, notamment :

- l'implantation des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole... ;
- les nouvelles constructions produisant des eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- L'implantation de nouveaux ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- tout aménagement des constructions existantes de nature à entraîner une pollution des eaux.

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

- 2.1.** Sauf dans le périmètre de protection rapprochée du captage des eaux potables, les nouveaux établissements comportant des installations classées sont autorisés à condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage et d'être nécessaires aux habitants de la zone.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.3.** L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 11.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.5.** Les constructions à usage d'habitation concernées par les dispositions de l'arrêté n°2013052-0009 du 21 février 2013, annexé au PLU, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions correspondantes.
- 2.6.** Dans les secteurs concernées par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.7.** Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.d, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003, rappelées en annexe du dossier de PLU.



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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des camions de ramassage des ordures ménagères.

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

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

#### **4.1. Eau potable**

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

#### **4.2. 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** - Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

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

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

#### **4.3 Electricité**

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 doivent être réalisés en souterrain.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration des réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux,...)

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à l'emprise des voies privées.
- 6.2. Toutefois, le long des rues ou sections de rues dans lesquels les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement.
- 6.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, ainsi que les annexes, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- 6.4. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois, les constructions pourront être admises sur limite séparative dans les cas suivants :
  - lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres sur une seule limite séparative ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment déjà existant sur limite séparative voisine, le bâtiment à construire ne pourra dépasser ni la longueur sur limite, ni la hauteur du bâtiment existant.
- 7.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 3 mètres pour les bâtiments annexes.
- 8.2. De plus, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

#### **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions, combles aménageables compris, ne pourra excéder quatre. Cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du sol naturel est inférieure à 1 m.
- 10.2. La hauteur au faîtage est limitée à 15 mètres.
- 10.3. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle fixée au paragraphe UB 10.2. lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

- 11.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.
- 11.2. Dans le secteur UBa, les toits plats sont interdits pour les constructions principales implantées en premier rang, le long de la rue de Cernay.

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

- 11.3. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètre sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité ou d'utilisation des lieux

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

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

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

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

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

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

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

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.

## CHAPITRE III – ZONE UC

« La zone **UC** correspondent à des extensions urbaines périphériques. Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de faible densité...

Le secteur **UCa** est situé en entrée Est de la ville, le long d'une partie de la route de Cernay. Il s'agit d'espaces localisés dans la perspective visuelle de l'église Sainte Dominique. A ce titre, des dispositions spécifiques visant à ne pas déqualifier la perspective précédente, sont définies.

Le secteur **UCs** est réservé à des activités sportives et de loisirs...

Il est noté que la zone UC est concernée par des risques d'inondation et technologiques. Les deux Plans de Prévention des Risques correspondants sont reportés en annexe du PLU... »

**(Extrait du rapport de présentation).**

### Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les établissements industriels, les nouvelles exploitations agricoles et les constructions et installations présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements existants quelle que soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes non couverts ;
  - les terrains de camping et de caravanage et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. Dans le secteur **UCs**, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article UC 2.6.
- 1.5. Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3d, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.6. Dans les secteurs concernés par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.

- 1.7.** Dans le périmètre de protection rapprochée du captage des eaux potables, identifié aux plans de zonage n°3a et n°3b, sont interdites les activités et constructions présentant des risques de pollution des eaux souterraines, notamment :
- l'implantation des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole... ;
  - les nouvelles constructions produisant des eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
  - l'implantation de nouveaux ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
  - tout aménagement des constructions existantes de nature à entraîner une pollution des eaux.
- 1.8.** Dans le périmètre du secteur concerné par une pollution des sols identifiée (Buttenheg), tel que reporté aux plans de zonage correspondants, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article UC 2.10.

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

- 2.1.** Sauf dans le périmètre de protection rapprochée du captage des eaux potables, les nouveaux établissements comportant des installations classées sont admis à condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage et d'être nécessaires aux habitants de la zone.
- 2.2.** L'extension cumulée d'un établissement commercial est limitée à 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
- 2.3.** La démolition de tout ou partie des constructions est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.4.** L'édification des clôtures, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UB 11.2., est soumise à l'obtention d'une déclaration préalable.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- 2.6.** Dans le secteur **UCs**, ne sont admis que les constructions, installations et équipements publics nécessaires aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt général.
- 2.7.** Les constructions à usage d'habitation concernées par les dispositions de l'arrêté n°2013052-0009 du 21 février 2013, annexé au PLU, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions correspondantes.

- 2.8.** Dans les secteurs concernées par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.9.** Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.d, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.10.** Dans le périmètre du secteur concerné par une pollution des sols identifiée (Buttenheg), tel que reporté aux plans de zonage correspondants, sont admis :
- les travaux et aménagements liés à la mise en valeur paysagère, récréative ou sportive du site (espace vert, terrain de pétanque) ;
  - la réalisation d'une construction destinée à l'accueil des pratiquants de l'activité précédente, dans la limite d'une surface de 40 m<sup>2</sup>.

De plus, les occupations et utilisations du sol précédentes seront admises à condition de respecter les prescriptions techniques spécifiques<sup>1</sup> visant à garantir la prise en compte locale des enjeux identifiés concernant la pollution des sols.

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

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

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à deux accès de 4 mètres de largeur maximum par propriété.

---

<sup>1</sup> *Au-delà des textes en vigueur concernant les modalités à respecter dans le cadre de l'aménagement des sols pollués, il conviendra de s'appuyer sur l'étude menée localement par la société PERL environnement, visant à définir les modalités de reconversion des lots concernés. Cette étude est disponible en mairie.*

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

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. 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** - Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

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

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux,...)

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

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à l'emprise des voies privées.

**6.2.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, ainsi que les annexes, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

**6.3.** Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

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



- 7.2.** Toutefois, les constructions pourront être admises sur limite séparative dans les cas suivants :
- lorsque leur longueur n'excède pas 7 mètres sur une limite séparative ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs ;
  - en cas de projet architectural commun à deux unités foncières ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment déjà existant sur limite séparative voisine, le bâtiment à construire ne pourra dépasser ni la longueur sur limite, ni la hauteur du bâtiment existant.
- 7.4.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, 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**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 3 mètres pour les bâtiments annexes.
- 8.2.** De plus, sauf en secteur UCs, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

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

#### **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain, sans que l'emprise des bâtiments d'habitation ne puisse excéder le tiers de la superficie du terrain.

#### **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions, combles aménageables compris, ne pourra excéder trois. Cette limitation ne s'applique pas aux sous-sols lorsque ceux-ci sont consacrés exclusivement à des locaux de service.
- 10.2.** La hauteur au faîtage est limitée à 10 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur UCs, la hauteur maximale totale est limitée à 8 mètres.
- 10.3.** Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle fixée aux paragraphes précédents lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

- 11.1.** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.
- 11.2.** Dans le secteur UCa, les toits plats sont interdits pour les constructions principales implantées en premier rang, le long de la rue de Cernay (RD 35).

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

- 11.3.** En cas de réalisation d'un sous-sol, la dalle du premier niveau devra être située à une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre au-dessus du niveau de la voie la plus proche.
- 11.4.** Secteur UCs excepté, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètre sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité ou d'utilisation des lieux

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

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

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

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

Sauf dans le secteur UCs, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et inscrits au plan de zonage doivent être conservés.

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

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.



## CHAPITRE IV - ZONE UD

« Il s'agit d'une zone mixte permettant l'accueil d'activités principalement économiques, d'hébergement hôtelier, de restauration/loisirs, de services publics ou d'intérêt collectif...

Il s'agit de l'ancien site d'activités Athanor, ayant déjà connu des opérations de reconversion urbaine, et présentant encore un potentiel : possibilité de réhabilitation de bâtiments et parcelles disponibles...

Le secteur UDa correspond à une parties Est de la zone. Le site accueille le bâtiment de la Filature Duméril, Jaeglé et Cie, faisant l'objet d'un projet de réhabilitation. Il s'agit dans ce secteur d'autoriser les occupations et utilisations du sol prévues pour la zone UD, auxquelles s'ajoute la possibilité de réaliser également de l'habitat.

Il est noté que la zone UD et le secteur UDa sont concernés par des risques technologiques et naturels. De plus, la zone UD est également concernée par un « Secteur d'Informations sur les Sols » (SIS). Ces documents sont reportés en annexe du PLU...»

**(Extrait du rapport de présentation).**

### Article UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UD 2. et notamment :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UE 2.7.
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
  - les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...).
- 1.2. Sauf en secteur UDa, les constructions à usage d'habitation.
- 1.3. Les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.4. La réalisation de sous-sols ou de vides sanitaires.
- 1.5. Dans les périmètres de la zone UD et du secteur UDa, soumis à des risques technologiques, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

Sont admis :

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des

établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes.

- 2.2. Les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants pourront être réalisées sous condition que les projets mettent en avant leur compatibilité avec les dispositions du document « Secteur d'Informations sur les Sols », créé par arrêté préfectoral du 9 août 2019, et visant à prendre en compte les restrictions générées par les pollutions du sol identifiées localement. Ce document est reporté en annexe du PLU.
- 2.3. Les constructions et installations à usage industriel non polluant, artisanal, de bureaux et services, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, de commerce et de restauration/loisirs,
- 2.4. Dans le secteur UDa, les constructions et installation autorisées à l'article UD 2.3. ainsi que les constructions à usage d'habitation.
- 2.5. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, dans la limite des dispositions du P.L.U., à condition toutefois qu'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 2.6. Les dépôts et stockages exclusivement liés aux activités autorisées dans l'ensemble de la zone.
- 2.7. Les équipements d'intérêt général linéaires ou d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont soumis à autorisation :
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble des secteurs et du sous-secteur.
- 2.9. Dans les périmètres concernés par les différents risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions correspondantes du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

## **Article UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. 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** - Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

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

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

## **Article UD 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration des réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux,...)

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

**6.1.** Les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.2.** Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les éventuelles reconstructions, extensions ou rénovations pourront s'inscrire dans le cadre des alignements de façade préexistants.

**6.3.** Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, ainsi que les annexes, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

- 6.4. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

- 7.1. **Par rapport aux propriétés intégrées dans la zone UD** : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  mètres).
- 7.2. **Par rapport aux propriétés intégrées dans une zone limitrophe à dominante d'habitat** : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H > 4$  mètres).
- 7.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 3 mètres pour les bâtiments annexes.

#### **Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

#### **Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage sauf nécessité de dépassement de ces hauteurs pour des motifs techniques.

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

- 11.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- 11.2. Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage.., doivent être aménagés et entretenus



de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ou des secteurs n'en soient pas altérés.

- 11.3.** Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, garantir une insertion satisfaisante à l'environnement urbain et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés voisines.

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

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

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

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

- 13.1.** Sauf dans le secteur UDa, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
- 13.2.** La réalisation de stationnements perméables et végétalisés est obligatoire de manière à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

#### **Article UD 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.



## CHAPITRE V - ZONE UE

*"La zone UE a vocation à accueillir des activités économiques telles que industries, activités, commerces... Compte-tenu des différentes activités développées, elle est composée des secteurs suivants :*

*Le secteur **UEa** englobe la partie communale du site de production chimique localisé au cœur de l'agglomération Thann/Vieux-Thann. Il existe un sous-secteur **UEa1** permettant le stationnement du personnel du site de production chimique.*

*Le secteur **UEb** représente un site déjà urbanisé, présentant une vocation commerciale et de services.*

*Le secteur **UEc** correspondant à la zone d'activités intercommunale.*

*Le secteur **UEe** est intégré dans le périmètre du site de stockage et de traitement des déchets ménagers existant sur le territoire voisin d'Aspach-Michelbach.*

*Le secteur **UEf** correspond aux terrains situés sur le territoire de Vieux-Thann, et réservés à la poursuite de l'aménagement du Parc d'activités de Thann Cernay (tranche n°2) qualifié de zone d'activités d'intérêt départemental (ZAID), site économique stratégique majeur, dont la quasi-totalité de l'emprise est localisée sur le ban d'Aspach-Michelbach ;*

*Le sous-secteur **UEf1** présente la même vocation que le secteur **UEf**, mais les dispositions réglementaires concernant la hauteur maximale des bâtiments, sont différentes du secteur précédent ;*

*Le secteur **UEt** correspond à une unité de traitement d'effluents liquides provenant du site chimique et de stockage du produit résultant de la neutralisation de ces effluents. Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation préfectorale.*

*Il est noté que certaines parties de ces secteurs sont concernés par des risques d'inondation ou technologiques. Les deux Plans de Prévention des Risques correspondants sont reportés en annexe du PLU... ».*

**(Extrait du rapport de présentation).**

### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE 2, et notamment :
- 1.2.** Sauf en secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1**, les établissements de commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.3.** Dans le secteur **UEc**, toutes occupations et utilisations du sol (constructions, remblais, affouillements, drainages) de nature à perturber ou à remettre en cause le fonctionnement de la zone humide remarquable identifiée aux plans de zonage n3a et n°3b.

- 1.4. Dans le secteur **UEc**, soumis à des risques d'inondation, identifiés au plan de zonage n°3d, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.5. Dans les secteurs **UEa** et **UEc**, ainsi que dans le sous-secteur **UEa1**, soumis à des risques technologiques, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.6. Dans le secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1**, les constructions nécessaires aux activités de transport et de logistique, et aux activités culturelles.

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

### **2.1. Dans l'ensemble des secteurs :**

- 2.1.1. Les occupations et utilisations du sol autorisées aux articles suivants, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.1.2. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements existants, dans la limite des dispositions du P.L.U.
- 2.1.3. Sauf dans le secteur **UEf** et **UEf1**, les logements de service, dans la limite d'un logement par établissement, et à condition :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - que le logement soit incorporé ou contigu au bâtiment d'activités, sauf si des règles de sécurité s'y opposent. Sa construction sera obligatoirement postérieure ou simultanée à celle du bâtiment principal d'activités.
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs **UEa** et **UEt**, le nombre de logements sera conditionné aux impératifs de sécurité résultant de la nature des activités développées.

- 2.1.4. Les constructions à usage de bureaux si elles sont le complément d'activités implantées dans le secteur concerné.
  - 2.1.5. Les constructions, installations et travaux liés à la réalisation, à l'entretien ou au renforcement de réseaux et d'équipements publics ou privés d'infrastructure.
- ### **2.2. Dans le secteur **UEa**, sont en outre autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des établissements industriels existants.**

- 2.3.** Dans le secteur **UEa1**, sont en outre autorisées les constructions et installations destinées au maintien ou au renforcement des capacités de stationnement existantes.
- 2.4.** Dans le secteur **UEb**, sont en outre autorisées les constructions à usage d'activités commerciales et de services.
- 2.5.** Dans le secteur **UEc**, sont en outre autorisées les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces de gros, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et services, ainsi que les installations classées s'y rapportant.  
Les commerces de détail peuvent en outre être admis à condition qu'il s'agisse d'un complément annexe à une activité de production implantée dans la zone.
- 2.6.** Dans le secteur **UEe**, sont en outre autorisés les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités de stockage, traitement, et valorisation des déchets et de leurs sous-produits, ainsi que les installations photovoltaïques et leurs équipements annexes.
- 2.7.** Dans le secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1** sont autorisées les activités :
- commerciales d'une surface de vente inférieure à 500 m<sup>2</sup> sous réserve d'être complémentaire d'une activité de production, de transformation ou artisanale existante,
  - industrielles hors directive SEVESO,
  - artisanales, d'entrepôt, de bureaux et services,
  - restauration d'entreprise liée au besoins de la zone.
- 2.8.** Dans le secteur **UEt**, sont en outre autorisés les constructions, installations et travaux divers liés et nécessaires à l'aménagement, la gestion, la sécurisation ou le gardiennage du dépôt de résidus de produits chimiques, ainsi que les constructions et installations nécessaires à la neutralisation des effluents acides.  
Les installations et travaux nécessaires à la protection de l'environnement, à la sécurisation et à la surveillance du site.
- 2.9.** Les occupations ou utilisations du sol suivantes qui sont soumises à déclaration ou à autorisation préalable :
- les clôtures,
  - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités.
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations du sol admises.
- 2.10.** Dans les secteurs traversés par l'emprise ferroviaire, sont autorisés les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.

- 2.12.** Les constructions à usage d'habitation concernées par les dispositions de l'arrêté n°2013052-0009 du 21 février 2013, annexé au PLU, devront faire l'objet de mesures d'isolement acoustique conformément aux dispositions correspondantes.
- 2.13.** Dans le secteur **UEc** concerné par des risques d'inondation identifiés au plan de zonage n°3d, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.14.** Dans les secteurs **UEa** et **UEc**, ainsi que dans le sous-secteur **UEa1**, concernés par des risques technologiques, identifiés au plan de zonage n°3c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

La largeur de plateforme des voies desservant les activités implantées dans la zone doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1** :

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

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

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

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

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

#### **Cas des allées secondaires :**

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

- une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres,
- un trottoir,
- une piste cyclable,

- un terre-plein paysager sur l'un des côtés de la voie.

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

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

Dans le secteur UEf et sous-secteur UEf1 :

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

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

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau public collecteur des eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

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

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin

versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées devront transiter par un débourbeur-séparateur d'hydro-carbures.

Dans le secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1** :

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

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

Les réseaux nécessaires seront prévus pour une pluie d'occurrence décennale. Le volume de rejet en sortie de parcelle est limité à 100l/s/ha. Un dispositif d'écrêtage devra être prévu dès lors que l'urbanisation de la parcelle entraîne une imperméabilisation du sol supérieur à 70%. Un dispositif de stockage et d'écrêtage doit être mis en place sur la parcelle à raison de 220 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisés excédentaires. Les bassins devront être imperméables.

#### **4.3. 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 doivent être réalisés en souterrain.

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

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

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

**6.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur **UEc**, cette distance est portée à 6 mètres.

Dans le secteur **UEt**, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à l'alignement de la RN 66.

**6.2.** Dans le secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1** :

#### **Dispositions générales**

- le long de la liaison RN 66 - RD 35 (appelée « barreau routier »), les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise publique,



- le long des voies principales et secondaires de desserte interne, les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise de ces voies.

### **Dispositions particulières**

En ce qui concerne les terrains situés en bordure de la liaison RN 66 - RD 35 :

- les parkings pour les véhicules légers devront s'implanter à une distance de 15 mètres minimum de la limite d'emprise sous réserve de respecter les préconisations paysagères spécifiques figurant à l'article UE 13.
- les parkings pour les poids lourds sont interdits entre les constructions et la voie publique.
- les aires de stockage sont interdites entre les constructions et la voie publique.

**6.3.** Les dispositions de l'article UE 6.1. ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire, ainsi qu'aux installations techniques liées au fonctionnement du secteur **UEt**.

**6.4.** Les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

### **7.1. Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE et des secteurs :**

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 10 mètres.

### **7.2. Par rapport aux limites de propriétés situées à l'intérieur de la zone UE et des secteurs :**

Sauf en cas de contiguïté (autorisée sous réserve de mesures de sécurité maximales), 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.

En outre, les cuves ou silos de stockage de matières inflammables ou dangereuses ne pourront être implantés à moins de 20 mètres des limites séparatives.

**7.3.** Dans le secteur **UEf**, toute construction ou installation doit être édifiée au moins à 5 mètres des limites séparatives.

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

**7.4.** Dans le sous-secteur **UEf1**, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

**7.5.** Dans le secteur **UEe**, il n'est pas fixé de règle.

**7.6.** Les dispositions des articles précédents ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux linéaires ou aériens d'intérêt général (EDF...) ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.

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

**8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**8.2.** Dans le secteur **UEf** et sous-secteur **UEf1**, les constructions doivent être implantées de manière à tenir compte des impératifs de sécurité et à permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage sauf nécessité de dépassement de ces hauteurs pour des motifs techniques.

**10.2.** Dans le secteur **UEe**, la hauteur totale des constructions et installations est limitée à 18 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux.

**10.3.** Dans le secteur **UEf** et le sous-secteur **UEf1**, la hauteur maximale est comptée à partir du niveau de l'axe de la voirie finie à la moitié de la longueur de la façade sur rue donnant sur la voie la plus importante.

- Dans le secteur **UEf**, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- Dans le sous-secteur **UEf1**, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.
- Par exception, la hauteur n'est pas limitée pour les ouvrages techniques d'une emprise au sol inférieure à 25 m<sup>2</sup>, à la condition que le traitement architectural de ces ouvrages soit réalisé en cohérence avec la construction principale.

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

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

### **11.1. Dans la zone UE et les secteurs :**

#### **11.1.1. Bâtiments**

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

Les bâtiments à usage d'habitation devront être conçus pour s'harmoniser avec les bâtiments utilisés par les activités.

#### **11.1.2. Clôtures**

Sauf dans les secteurs UEa et UEt, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et leur implantation, en particulier au niveau des entrées, doit être conçue de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvres sur la voie publique. Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

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

#### **11.1.3. Dépôts et stockages**

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

### **11.2. Dans le secteur UEf et sous-secteur UEf1 :**

#### **11.2.1. Dispositions générales**

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

#### **11.2.2. Dispositions particulières**

##### **Toitures**

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

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

Le recours à des effets de toiture peut être autorisé sous réserve qu'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemple :



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

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

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

En outre, toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### Dans le secteur UEf et sous-secteur UEf1 :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales définies dans le tableau ci-après. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

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

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

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

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

**13.1.** Les espaces libres non destinés au stationnement ou aux manœuvres des véhicules doivent être plantés. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

**13.2.** Les marges d'isolement des installations et bâtiments doivent être plantées d'arbres formant écran dans la limite du pourcentage demandé au paragraphe UE 13.1.

**13.3.** La réalisation de stationnements perméables et végétalisés est obligatoire de manière à limiter le ruissellement des eaux de pluie.

**13.4.** Dans le secteur **UEf** et **UEf1** :

### **13.4.1. Dispositions générales**

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

#### **Caractéristiques des espaces verts**

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

Ne peuvent être compris dans les espaces verts :

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

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

#### **Choix des essences**

Les plantations seront effectuées à partir d'essences figurant dans la liste mentionnée à la fin du présent article.

### **13.4.2. Cas particuliers**

Les plantations seront effectuées à partir d'essences figurant dans la liste mentionnée à la fin du présent article.

- **Limites séparatives**

Le long des limites séparatives doit être plantée une haie vive constituée d'un mélange d'espèces. Les plantations doivent être réalisées de manière aléatoire afin de produire une haie d'aspect naturel.

- **Le long de la RD 103, du barreau routier et des voies de desserte**

Les terrains doivent être végétalisés sous forme de bandes enherbées.

- **Le long du barreau routier : alignements d'arbres**

Les plantations en alignement seront réalisées le long de cet axe selon les modalités suivantes : une double rangée d'arbres sera plantée en alignement le long de la voie.

- **Les aires de stationnement**

**Cas général :**

En dehors des emplacements situés en façade du barreau routier, les aires de stationnement seront plantées d'un arbre au moins pour 8 emplacements.

**Cas particulier :**

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

Ces aires doivent être dissimulées sur leur périphérie par des haies d'une hauteur de 1,5 mètre environ.

- **Pourtour des aires de stockage et containers pour ramassage d'ordures : bosquets et palissades**

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

Les palissades végétales seront constituées de bosquets non taillés. Les essences seront plantées en mélange varié.

- **Espaces libres privés**

En dehors des aménagements paysagers précités, ces espaces seront traités en pelouses ou prairies et pourront comporter des arbres et arbustes.

<b>Liste des essences</b>	
<b>Nom</b>	<b>Nom latin</b>
<b>Aubépine Monogyne</b>	<i>Crataegus monogyna</i>
<b>Chèvrefeuille des haies</b>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<b>Cornouiller mâle</b>	<i>Cornus mas</i>

<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>Cornus sanguinea</i>
<b>Eglantier</b>	<i>Rosa canina</i>
<b>Erable champêtre</b>	<i>Acer campestre</i>
<b>Fusain d'Europe</b>	<i>Eonymus europaeus</i>
<b>Groseiller à fleur</b>	<i>Ribes sanguineum</i>
<b>Lilas ancien</b>	<i>Syringa vulgaris</i>
<b>Nerprun purgatif</b>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<b>Noisetier</b>	<i>Corylus avellana</i>
<b>Poirier sauvage</b>	<i>Pyrus communis</i>
<b>Pommier sauvage</b>	<i>Malus sylvestris</i>
<b>Troène d'Europe</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<b>Viorne Lantane</b>	<i>Viburnum lantana</i>

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

La réglementation thermique ainsi que les autres différentes dispositions réglementaires en vigueur, applicables à chaque secteur, devront être appliquées.



## CHAPITRE VI - ZONE AU

«Il s'agit de périmètres destinés à l'urbanisation future, mais non urbanisables dans le cadre du PLU, à l'exception du secteur **1AUa** constructible immédiatement sous conditions définies dans le règlement, et dans les orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

Le présent chapitre intègre :

- le secteur d'extension **1AUa** à vocation principale d'habitat ;
- le secteur **2AUa** à vocation principale d'habitat, dans lequel les constructions ne sont pas autorisées dans le cadre du présent PLU. Il s'agit de réserves foncières éventuellement mobilisables après modification ou révision du PLU en vigueur, à condition que soit notamment justifié l'utilité d'une ouverture de cette réserve, dans le prolongement des parties déjà urbanisées à l'Ouest, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées existantes sur la commune ; (**Extrait du rapport de présentation**).

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- la création de tout bâtiment à usage agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création et l'aménagement d'étangs ;
- Les dépôts (véhicules hors d'usage, ferraille, déchets de toute nature...).

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

2.1. **Dans l'ensemble des secteurs**, sont admises :

Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou le fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général.

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes.

2.2. **Dans le secteur 1AUa**, à vocation principale d'habitat, sont admises les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations autorisées seront possibles 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 :
  - sur l'ensemble du secteur,
  - sur une superficie minimale de 50 ares,
  - sur l'ensemble des terrains contigus d'un même ensemble qui reste à urbaniser dans le secteur (espaces résiduels).
- toute opération devra respecter les "Orientations d'Aménagement et de Programmation".
- 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.

**2.3.** Concernant le secteur **1AUa**, les règles correspondantes des articles AU 3 à AU 14 sont applicables.

**2.4.** L'ouverture à l'urbanisation du secteur **2AUa** est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **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**

##### **Dans le secteur 1AUa :**

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

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

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

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

#### **4.1. Eau potable**

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

## **4.2. Assainissement**

4.2.1. **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.

4.2.2. **Eaux pluviales** - Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel ; aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

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

Le débit du rejet sur une parcelle située en aval de la parcelle concernée par la construction ou l'aménagement, ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant de cette parcelle avant réalisation de cette construction ou de cet aménagement.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration des réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux,...)

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

#### **6.1. Concernant le secteur 1AUa :**

6.1.1. Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à l'emprise des voies privées.

6.1.2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général, ainsi que les annexes pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

#### **7.1. Concernant le secteur 1AUa :**

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

7.1.2. Toutefois, les constructions pourront être admises sur limite séparative en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières.

7.1.3. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt général, 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. Concernant le secteur 1AUa :**

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette distance est portée à 3 mètres pour les bâtiments annexes (garages, remises...).

## **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1. Concernant le secteur 1AUa :**

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

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Concernant le secteur 1AUa :**

10.1.1. Le nombre de niveaux des constructions, combles aménageables compris, ne pourra excéder trois.

10.1.2. La hauteur au faîtage est limitée à 10 mètres.

10.1.3. Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle fixée au paragraphe précédent lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

### **11.1. Concernant le secteur 1AUa :**

11.1.1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles et en harmonie avec le caractère des constructions avoisinantes.

11.1.2. Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2 mètre sauf nécessité de dépasser cette limite pour des motifs de sécurité ou d'utilisation des lieux

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

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

**12.1. Concernant le secteur AUa :**

- 12.1.1. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.
- 12.1.2. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

**13.1. Concernant le secteur 1AUa :**

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.

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

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée.



## CHAPITRE VII - ZONE A

« La zone agricole A est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles.

Elle comprend le secteur agricole Aj comportant des jardins et vergers, et le secteur Av correspondant à un périmètre de vignoble situé sur les versants...»

**(Extrait du rapport de présentation).**

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment les modes particuliers d'utilisation du sol ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
- toutes occupations et utilisations du sol qui ne permettraient pas la préservation de la prairie existante sur les terrains repérés au plan de zonage comme "prairie à conserver au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme".
- toutes occupations et utilisations du sol (constructions, remblais, affouillements, drainages) de nature à perturber ou à remettre en cause le fonctionnement de la zone humide remarquable identifiée aux plans de zonage n3a et n°3b.
- les travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des boisements à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme», et ne respectant pas les dispositions de l'article A 2.4.

1.2. Dans les secteurs concernés par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

2.1. Sauf en secteurs Aj et Av, sont admis :

2.1.1. L'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes lorsque ces opérations sont nécessaires au renforcement des exploitations en place.

2.1.2. La création d'un logement à usage d'habitation par exploitation agricole existante, lorsqu'une présence constante sur site est avérée nécessaire.

## **2.2. En outre, sont admis :**

- 2.2.1. Dans le secteur **Av**, la réalisation de murets de soutènement ainsi que tous travaux de terrassements nécessaires à l'exploitation viticole.
  - 2.2.2. Les opérations figurant en emplacement réservé aux plans de zonage.
  - 2.2.3. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements d'infrastructure d'utilité publique 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.** Dans les secteurs concernées par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.4.** Toute opération d'abattage ou de défrichement des boisements « à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme», devra être accompagnée de mesures de compensation visant à assurer le maintien de la continuité végétale existante. Par ailleurs, les nouvelles plantations seront d'essence locale ou à valeur écologique équivalente.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

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

### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

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

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

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

Néant.



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

- 6.1. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou à l'emprise des chemins ruraux.
- 6.2. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point 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 4 mètres.
- 7.2. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

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

**Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant,

**Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

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

L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des

aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, conformément aux normes minimales de stationnement figurant en annexe.

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

Néant.

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

Néant.

## CHAPITRE VIII - ZONE N

« Il s'agit d'une zone englobant les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, et de leur intérêt écologique.

La zone **N** intègre également :

- le secteur **Na** couvrant des étangs de pêche ;
- le secteur **Nb** correspondant à des sites localisés à l'intérieur de la trame bâtie ou en périphérie immédiate, dont le caractère inconstructible est mis en avant compte tenu des contraintes et occupations du sol existantes ;
- le secteur **Nj** destiné à l'accueil de jardins familiaux... »

**(Extrait du rapport de présentation).**

### Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2.
- 1.2. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- 1.3. Toutes occupations et utilisations du sol (constructions, remblais, affouillements, drainages) de nature à perturber ou à remettre en cause le fonctionnement de la zone humide remarquable identifiée aux plans de zonage n°3a et n°3b
- 1.4. Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3d, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 1.5. Dans les secteurs concernés par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3c, sont interdites les occupations et utilisations définies par le Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 mai 2014, dont les dispositions sont rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

- 2.1. Les constructions ou installations nécessaires à la sauvegarde, l'entretien et la mise en valeur des sites.
- 2.2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes lorsqu'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.
- 2.3. Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements d'infrastructures 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.

- 2.4. Dans le secteur **Na**, les abris de pêche d'une surface hors œuvre maximum de 10 m<sup>2</sup>, auvent compris, à raison d'un abri par étang existant.
- 2.5. Dans le secteur **Nj**, les abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m<sup>2</sup>, ainsi que les aménagements nécessaires au bon fonctionnement du site et compatibles avec la vocation du secteur.
- 2.6. L'aménagement et les travaux d'amélioration des aires de jeux existantes sans augmentation de la capacité d'accueil.
- 2.7. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 2.8. Dans les secteurs concernées par des risques technologiques potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.c, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques PPC et Cristal approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2014, rappelées en annexe du dossier de PLU.
- 2.9. Dans les secteurs concernés par des risques d'inondation potentiels, identifiés au plan de zonage n°3.d, les occupations et utilisations du sol concernées sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Thur approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003, rappelées en annexe du dossier de PLU.

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

#### **3.1.     Desserte par les voies publiques ou privées**

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

#### **3.2     Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante répondant aux conditions du paragraphe précédent.

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

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

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

Néant.

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

- 6.1. Sauf en secteur **Nj** ou dans le cas d'indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'axe des voies et 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 35.
- 6.2. Sauf pour les travaux d'aménagement des berges de la Thur, les constructions et installations devront respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.
- 6.3. L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 7.1. Sauf en secteur **Nj**, 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 4 mètres.
- 7.2. L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

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

**Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.
- 10.2. Toutefois, les abris de pêche autorisés dans le secteur **Na** ainsi que les abris de jardins autorisés dans le secteur **Nj**, ne pourront excéder 3 mètres de hauteur totale.

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

- 11.1.** L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 11.2.** Les abris de pêche autorisés dans le secteur **Na** devront être obligatoirement construits en bois, dont la teinte naturelle sera conservée.  
Leur toiture sera à un ou deux pans et constituée de tuiles ou shingles bruns.
- 11.3.** Dans le secteur **Nj**, les constructions seront réalisées uniquement en bois. Les tons et les matériaux des toitures devront s'harmoniser avec les façades.  
De façon générale, et dans le respect des dispositions présentées au paragraphe N 11.1, les constructions devront s'inscrire dans le cadre d'une unité visuelle générale.

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

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

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

Les espaces boisés classés représentés sur le plan de zonage conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Néant.

## ANNEXES

### NORMES DE STATIONNEMENT

#### 1. Stationnement des véhicules motorisés :

Les normes minimales sont établies selon la surface de plancher créée. Le nombre de places résultant de l'application de ces normes est arrondi à l'entier supérieur.

Destination	Normes minimales
Habitation – logement individuel	Une place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Habitation – logement collectif/opération intermédiaire groupée	<ul style="list-style-type: none"><li>– Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> créée,</li><li>– Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par 25 m<sup>2</sup> supplémentaires créés.</li></ul>
Foyer de personnes âgées	Une place pour 10 chambres.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre.
Restaurant	Une place pour une capacité d'accueil de 4 personnes.
Bureaux	60 % de surface de plancher.
Commerces	60 % de la surface de vente.
Artisanat – industrie	40 % de la surface de plancher.
Ateliers, dépôts	10 % de la surface de plancher.
Cliniques- Hôpitaux	50 % de la surface de plancher.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Enseignement : 1 place/classe + les places exigées pour les bureaux Equipements sportifs et culturels : en fonction de la capacité d'accueil, soit 1 place / 5 personnes.

Il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs aidés par l'Etat.

## 2. Stationnement des vélos :

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

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitations collectives	Une place par logement créé.
Bureaux – Commerce. Bâtiments d'intérêt collectif recevant du public,	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place = 1,5 m<sup>2</sup>.

## 3. Stationnement des personnes à mobilité réduite :

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

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitations collectives	Au moins 5 % du nombre total de places de stationnement prévues
Activités	Au moins une place de stationnement adaptée par tranche de 50 places prévues.
Etablissements recevant du public ou installations ouvertes au public	Au moins 2 % du nombre total de places de stationnement prévues



