

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE KURTZENHOUSE

3 - RÈGLEMENT

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI	4
1. DIVISION DU TERRITOIRE	4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	6
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS	7
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	9
5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	10
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS	11
ZONE URBAINE (U).....	12
ZONE À URBANISER (AU).....	22
ZONE AGRICOLE (A).....	30
ZONE NATURELLE (N)	34
ANNEXES	39
1. LEXIQUE.....	39
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE	43
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	44
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE.....	45
5. ZOOM SUR LES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT	46
6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES...	51



MODE D'EMPLOI

1. DIVISION DU TERRITOIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser AU, agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 8 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques ;
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisés par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques ;
- Le secteur Ui à urbanisation limitée ;
- Le secteur Uep qui couvre l'espace d'équipements publics ;
- Le secteur Us d'équipements de sports de plein air ;
- Le secteur Up d'espace public paysager ;
- Le secteur Ue d'activités économiques ;
- Le secteur Uj d'espace de jardins.

La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée 4 secteurs :

- Le secteur 1AUh immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle ;
- Le secteur 1AUe d'activités économiques ;
- Le secteur 1AUp d'équipements publics ;
- Le secteur 2AUh constructible à moyen et long terme, destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle.

La zone agricole A :

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 2 secteurs :

- Le secteur Anc, non constructible ;

- Le secteur Acr, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie et sous réserve également de ne pas générer de périmètres sanitaires supérieurs à 50 mètres ou d'aggraver ceux existants.

La zone naturelle N :

La **zone naturelle** (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Nd, mémoire d'une ancienne décharge.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.

• ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

• ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

• ARTICLE 6 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DÉMOLIR

- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ((voir document n°3 - Plan de Zonage) est soumise à autorisation de démolir.

EDIFICATION DES CLÔTURES*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

- Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Kurtzenhouse ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

• PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

Les terrains couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) de la Zorn et du Landgraben approuvé par arrêté préfectoral le 26 août 2010 doivent respecter les prescriptions définies par l'arrêté susvisé (voir document n°8 - annexe PPRI).

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.georlsques.gouv.fr/dossiers/baslas/donnees#/>.

Les anciens sites d'activités devront, préalablement à un changement d'usage et à l'octroi des autorisations d'urbanisme associées, faire l'objet d'études de sols conformément aux dispositions prévues par le code de l'environnement.

Canalisation d'hydrocarbures

La commune de Kurtzenhouse est traversée dans sa partie nord par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides de la société Total Petrochemicals France.

Cet ouvrage impacte le territoire de la commune à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et également pour les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (SUP 1, SUP 2, SUP 3).

La zone SUP 1 apparaît dans le document graphique du règlement en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. (voir document n°6a et 6b - annexe Servitudes)

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, dans ces servitudes d'utilité publique d'effets, Total Petrochemicals France doit être informé de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 19/08/2013 et arrêté préfectoral du 19/06/2015 modifiant l'arrêté préfectoral du 19/08/2013, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore de la ligne ferroviaire Vendenheim-Haguenau et la RD37 au carrefour de la RD 437, est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.



PRISES EN COMPTE DES REJETS (DÉCHETS, EAUX USÉES ET RUISSELLEMENT)

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
 - un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
 - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m².

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, DU VILLAGE CONTRIBUTIF ET INTELLIGENT

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

Village connecté et haut débit numérique

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés.

Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente, il sera procédé à la mise en place du prégainage.

4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments ou d'éléments d'architectures à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

L'application de ces prescriptions implique que tous les travaux ou extension relatifs aux bâtiments identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La démolition de tout ou partie de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est soumise à autorisation de démolir.



PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER

Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales à conserver, valoriser ou créer

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

L'application de ces prescriptions implique que tous les travaux ou interventions relatifs à des boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

5. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services, mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

Voirie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de collecte des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable*

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Assainissement

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (*consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques*), implantés en limite des voies publiques.

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE*

En application de l'article r.151-21, 3e alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
 - les lotissements,
 - les ZAC,
 - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
 - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².



ZONE URBAINE (U)

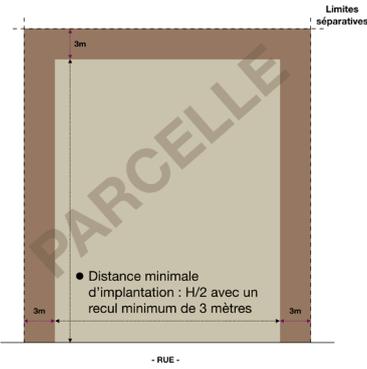
La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 8 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques ;
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisés par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques ;
- Le secteur Ui à urbanisation limitée ;
- Le secteur Uep qui couvre l'espace d'équipements publics ;
- Le secteur Us d'équipements de sports de plein air ;
- Le secteur Up d'espace public paysager ;
- Le secteur Ue d'activités économiques ;
- Le secteur Uj d'espace de jardins.

U1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :	
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ; aux activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés. 	
SECTEUR Ur			<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires ou d'augmenter l'emprise de ceux existants, ceci excepté les évolutions induites par des travaux de mise aux normes.
SECTEUR UI				<ul style="list-style-type: none"> L'extension des constructions existantes ou la création d'annexes jointes ou disjointes dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 150 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.
SECTEUR Uep		<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> La création d'abris ou annexes d'une emprise au sol maximale cumulée de 50 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. 	
SECTEUR Uj				<ul style="list-style-type: none"> La création d'un abris récréatif dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 50 mètres carrés.
SECTEUR Up				<ul style="list-style-type: none"> Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.
SECTEUR Ue		<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics. aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (<i>industrie, entrepôt, bureau</i>) ; activités de service. 	<ul style="list-style-type: none"> Sur l'unité foncière constituée des parcelles 132, 258 et 259 situées en section 19 du cadastre, l'extension de l'habitation existante, la création d'une seconde habitation ou la création d'annexes aux habitations, ceci dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 150 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU. 	

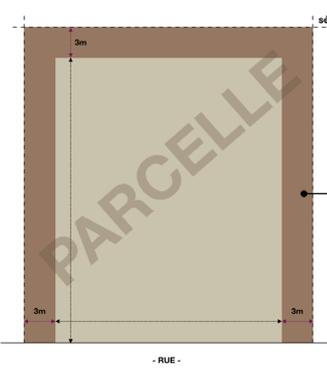
ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>U2a</p>	<p>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>
<p>SECTEUR Uh</p>	<ul style="list-style-type: none"> La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions riveraines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites. En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris entre 2 et 5 mètres. La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.
	<p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'une implantation en limite de rue de l'une ou des deux constructions riveraine, un mur d'une hauteur comprise entre 2,5 mètre et 3,5 mètres (<i>hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches</i>) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique. Dans le cas d'une construction comportant un décroché, seul un minimum de 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus. Dans le cas de l'extension d'une construction dans le sens de la largeur par rapport à la voie, celle-ci peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contraint par les autres alinéas du présent article. Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au-moins égal à celui de la construction principale. Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction. Dans tous les cas, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante. Sauf impératif de sécurité, les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol, ceci après accord de l'autorité compétente relativement à l'espace public concerné.
<p>SECTEURS Ur - Uj - Uj - Up</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Dans le cas des carports, ceci peuvent être implantés avec un recul limité à deux mètres par rapport à l'emprise publique, ceci à la condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 18 m², qu'ils soient ouverts sur 4 côtés ou, le cas échéant, fermé sur le coté jouxtant la limite séparative de voisinage, ceci dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres.
<p>SECTEUR Uep</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions peut se faire en limite des emprises et voies publiques ou en recul de celles-ci.
<p>SECTEUR Ue</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ce recul est porté à 5 mètres au droit de la route départementale.

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES°	
SECTEUR Uh - Ur - Uj	<ul style="list-style-type: none"> La distance minimale d'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives est fixée à $H/2$ (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. 	
	<ul style="list-style-type: none"> L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante (<i>y compris pour le débord des gouttières caractéristique des passages usuellement nommé Schlupf</i>), ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement total ou partiel à la façade de ladite construction est autorisé. 	

ARTICLE U2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.



- RUE -

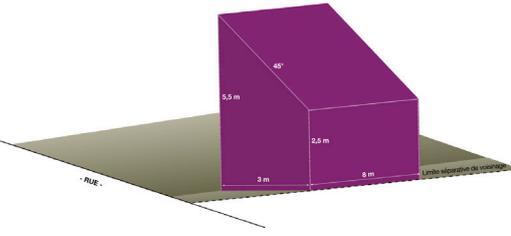
Limites séparatives

- La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :
 - Une hauteur maximale de 2,5 m au droit direct de la limite séparative
 - Une pente de toit maximale de 45°
 - Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes limites séparatives de voisinage confondues

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



45°
5,5 m
2,5 m
3 m
- RUE -
Limite séparative de voisinage



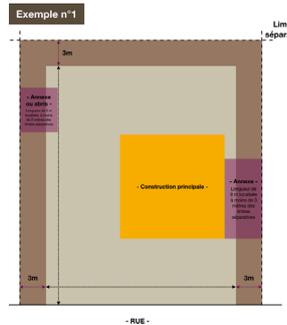
45°
5,5 m
2,5 m
3 m
- RUE -
Limite séparative de voisinage



- Construction principale -
Les annexes ou parties de constructions édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative peuvent être jointes ou accolées de la construction principale

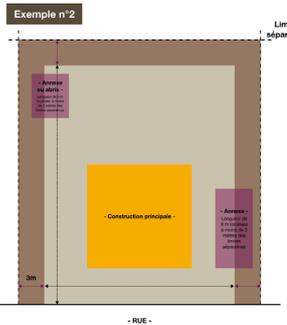
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

Exemple n°1



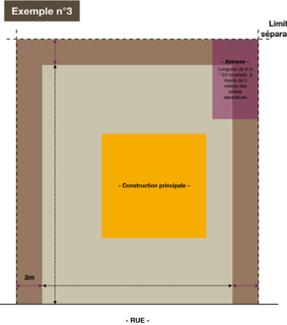
3m
- RUE -
Limites séparatives

Exemple n°2



3m
- RUE -
Limites séparatives

Exemple n°3



3m
- RUE -
Limites séparatives

SECTEURS
Ue - Uep
UI - Up

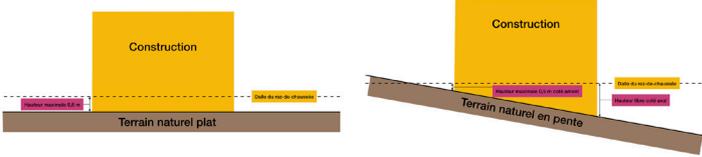
• Les constructions peuvent être implantées au droit des limites séparatives ou en recul de celles-ci. Cependant, au droit des secteurs Uh et Ur, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°; cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. <p>Toutefois, 30% maximum de la toiture (surface projetée au sol) pourra être traité en terrasse ou attique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEUR Ur - UI	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 45° ; cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles ne dépassant pas 25% de l'emprise au sol de la construction traités en arrondi. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etre traitées en toits plats ou toitures terrasses, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre. <p>Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur de la construction ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</p> <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Combiner toitures à pans et toitures terrasses <ul style="list-style-type: none"> • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures peuvent être plates ou comprendre un ou deux pans, ceux-ci étant libres de pente. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.
SECTEUR Uj	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures doivent comprendre au moins deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats ou toitures terrasses. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Uep		<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Ue		<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
SECTEUR Up		<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.
Ensemble de la zone U	-	<ul style="list-style-type: none"> • En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

ARTICLE U4

STATIONNEMENT

U4	DESTINATIONS	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ; chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat et commerce de détail	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires, ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher pour le personnel, ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. Chaque emplacement devra représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Restaurant	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Bureaux et activités de services	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, Chaque emplacement devra représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> Non réglementé.
	Toutes destinations	<ul style="list-style-type: none"> Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération.

	U5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. L'implantation du bâti et l'orientation des façades en particulier se devront d'être établis en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. De même, les travaux sur les constructions existantes ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. De manière spécifique, en secteur Uh, pour les constructions protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de constructions repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ; les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités : 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètre. De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, péri-scolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4). De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour les nouvelles constructions : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés aux constructions (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique. 	

ARTICLE U6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL
ET PAYSAGER DES ESPACES

U6		TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES	
DISPOSITION GÉNÉRALE	<u>PLT</u> Coefficient de surface en pleine terre	<u>CBS</u> Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEURS Uh - Ur	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et d'un <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. Cependant : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et au PLT imposés. ➤ L'extension des constructions ou la création d'annexes devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) imposés. ➤ Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, l'extension des constructions, la création d'annexes et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ; - en secteurs Uh, Ur pour une extension inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. - en secteurs Ue, Uep et Up pour une extension inférieure ou égale à 150 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU. ➤ La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis au <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) et au <u>coefficient de biotope par surface</u> (CBS).
SECTEUR UI	0,6	0,7	
SECTEURS Ue - Uep	0,2	0,2	
SECTEURS Uj - Up	0,7	0,8	

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces semi-perméables	0,5	Murs végétaux	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

$$\text{Surface éco-aménagée} = \text{Coefficient d'éco-aménagement} \times \text{Surface par type}$$

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$\text{PLT} = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		A RENSEIGNER		Surface éco-aménagée	
		Surfaces par type			
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	230	
Surfaces semi-perméables	0,5	100 m2	50		
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0		
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0		
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	50 m2	10		
Murs végétaux	0,2	0 m2	0		
Arbres de hautes-tiges (50 m ² par arbres)	0,5	0 m2	0		
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2			PLT
				0,40	0,55

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES
EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT



ZONE À URBANISER (AU)

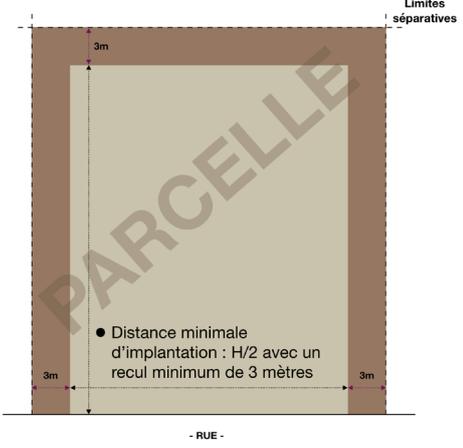
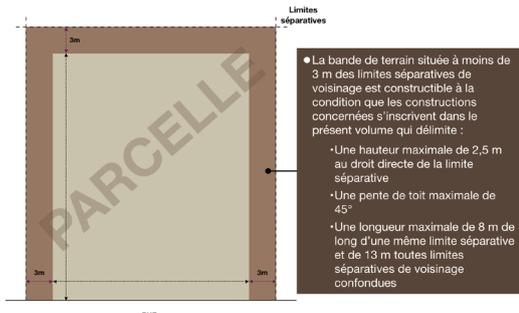
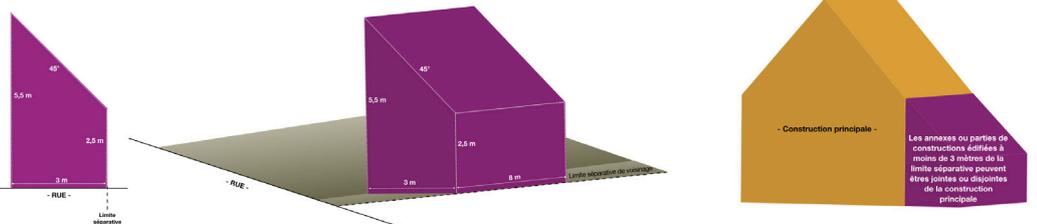
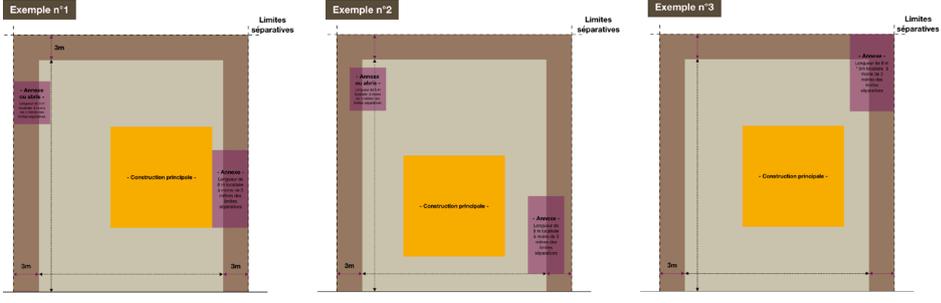
La **zone d'urbanisation future** (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée 4 secteurs :

- Le secteur 1AUh immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle ;
- Le secteur 1AUe d'activités économiques ;
- Le secteur 1AUp d'équipements publics ;
- Le secteur 2AUh constructible à moyen et long terme, destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle.

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh		<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (logement, hébergement) ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
SECTEUR 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics. aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ; activités de service. 	<ul style="list-style-type: none"> Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.
SECTEUR 1AUp		<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	
SECTEURS 2AUh 2AUp 2AUs		<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs 2AUh, 2AUp et 2AUs sont inconstructibles. Leur constructibilité implique, par une procédure adaptée (<i>telle une modification ou une révision du PLU</i>), leur versement en secteurs 1AUh, 1AUp et 1AUs respectivement. Cependant, y sont autorisés les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. 	

ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR 1AUh	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.
SECTEURS 1AUe 1AUp	· L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Ce recul est porté à 10 mètres au droit de la route départementale.

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> La distance minimale d'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives est fixée à $H/2$ (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée. 	<ul style="list-style-type: none"> En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre. 
PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
		
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE		
		
SECTEURS 1AUe 1AUp	<ul style="list-style-type: none"> La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (ceux-ci considérés par rapport au terrain naturel), soit hauteur / 2, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. 	



ARTICLE AU3

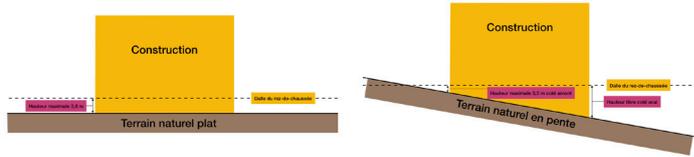
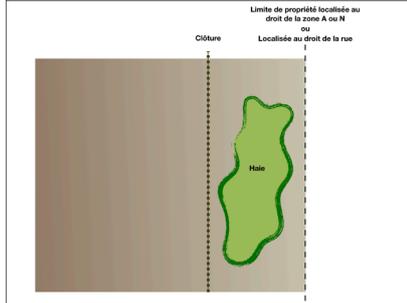
TOITURES ET
HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. <ul style="list-style-type: none"> - Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. - De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etre traitées en toits plats ou toitures terrasses, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur de la construction ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. • Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. • Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS 1AUe 1AUp	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures doivent comprendre un à deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. 	

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE AU	Logements	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur). • Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> • chaque logement dispose au -moins de 2 emplacements ; • chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Artisanat et commerce de détail	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher pour le personnel, ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. • Chaque emplacement devra représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Bureaux et activités de services	<p>Véhicules motorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. <p>Vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. • Chaque emplacement devra représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé.

ARTICLE AU5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5	ARCHITECTURE - PAYSAGE - ENVIRONNEMENT	
Ensemble de la ZONE AU	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités : 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> Coté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent : <ul style="list-style-type: none"> Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N. Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :  <ul style="list-style-type: none"> Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut. par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces. De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, péri-scolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau Palette végétale d'essences indigène en annexe 4). De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour les nouvelles constructions : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés aux constructions (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE AU6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR 1AUh	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis au <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).
SECTEUR 1AUe	0,1	0,25	
SECTEUR 1AUp	0,1	0,1	
Ensemble de la ZONE AU	<ul style="list-style-type: none"> La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis au <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS). 		

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces semi-perméables	0,5	Murs végétaux	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

$$\text{Surface éco-aménagée} = \text{Coefficient d'éco-aménagement} \times \text{Surface par type}$$

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		A RENSEIGNER	Surface éco-aménagée	
		Surfaces par type		
Espaces verts en pleine terre	1	170 m2	170	230
Surfaces semi-perméables	0,5	100 m2	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m2	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m2	0	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	50 m2	10	
Murs végétaux	0,2	0 m2	0	
Arbres de hautes-tiges (50 m ² par arbres)	0,5	0 m2	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m2	PLT	
			0,40	0,55

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT



ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole** (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de 2 secteurs :

- Le secteur Anc, non constructible ;
- Le secteur Acr, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie et sous réserve également de ne pas générer de périmètres sanitaires supérieurs à 25 mètres ou d'aggraver ceux existants.

ARTICLE A1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Acr	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc.). La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades. 	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires ou d'augmenter l'emprise de ceux existants.
SECTEUR Anc			<ul style="list-style-type: none"> Les abris de pâtures liés à une activité agricole, ouverts sur au moins 1 côté. Les serres amovibles liées à une activité agricole.
SECTEURS Acr - Anc			<ul style="list-style-type: none"> L'extension des habitations existantes disposant également de l'eau potable et de l'électricité, ceci dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU. La création ou l'extension d'annexes aux habitations existantes, ceci à la condition que la distance séparant la ou les dites annexes de l'habitation de référence soit inférieure à 30 mètres et que l'emprise au sol totale supplémentaire de la ou des dites annexes ne dépasse pas de 30 m² par rapport à son ou leurs emprises au sol existantes au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE A2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée, le long des routes départementales, à 25 mètres pour les maisons et 20 mètres pour les autres constructions.
A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE A3**TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

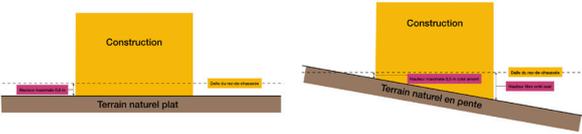
A3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEURS Acr	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. • Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voient. • Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur en tout point du faitage des constructions agricoles est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées. Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment. • La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est ramenée à 5 mètres pour les annexes des dites habitations.
SECTEUR Anc	<ul style="list-style-type: none"> • Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.

ARTICLE A4**STATIONNEMENT**

A4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> • Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. • Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

A5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE A	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée de toute construction ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé côté intérieur de la haie. L'implantation des clôtures doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'axe des voies.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé. Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> La conception bioclimatique est recommandée pour les nouvelles constructions : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE A6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Cette disposition cependant ne s'applique pas à l'ensemble des travaux nécessaires à l'entretien et aux aménagements des routes départementales.



ZONE NATURELLE (N)

La **zone naturelle** (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de deux secteurs :

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur inconstructible, excepté pour les équipements publics d'infrastructures, et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Nd, mémoire d'une ancienne décharge.

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEURS Nb - Nd	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, • Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> • La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> • aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. 	-
SECTEUR Nd	<ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements ou exhaussements du sol, et ce quel que soit leur dimension. • Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique du droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. • Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, tout projet de changement d'usage. 		

ARTICLE N2**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée, le long des routes départementales, à 25 mètres pour les maisons et 20 mètres pour les autres constructions.

N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N3**TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

N3	TOITURES	HAUTEURS
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures des constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°. 	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

ARTICLE N4

STATIONNEMENT

N4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE N	<ul style="list-style-type: none">· Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.· Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE N5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

N5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE	
INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS		
Ensemble de la ZONE N	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none">· Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des constructions privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none">· Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none">· Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage posé côté intérieur de la haie.
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none">· Dans le cadre de l'implantation de constructions, un projet d'intégration paysagère à partir de plantations d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.· Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité. Cependant, cette prescription ne s'applique pas aux parcelles disposant d'un plan de gestion mis en oeuvre par l'ONF.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none">· La conception bioclimatique est recommandée pour les constructions nouvelles : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none">· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.



ARTICLE N6**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL
ET PAYSAGER DES ESPACES**

N6	BIODIVERSITÉ
Ensemble de la ZONE N	· Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.

ANNEXES

1. LEXIQUE

Les définitions du lexique présentées ci-après s'appliquent à l'ensemble du Règlement, ainsi qu'aux OAP.

ACCÈS

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace dédié à la circulation des piétons et des véhicules donnant sur la voie* carrossable.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ALBÉDO

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* ou un emplacement réservé.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m et ceci d'au moins deux façades.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...



Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

CLÔTURE

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 70 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

ELÉMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE D'INTÉRÊT COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Cette notion recouvre les infrastructures de types :

- Routes, ponts, chemins sentiers et abris de randonnées, pistes cyclables, voies ferrées, pontons, cimetières...
- Réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de fibre optique, de gaz, de pétrole, antennes de communication..., ainsi que les éléments de station y afférents.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Sont donc constitutives de la façade d'un bâtiment, chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme la façade (Les façades dans le cas d'une construction localisé par exemple au droit d'un carrefour) qui donne le plus directement sur la voie ou l'espace public.

HAUTEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de terrasses en attique ou de toit plat. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HOUPPIER

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit donc des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

MUR-BAHUT

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².



PLEINE TERRE

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

RECU ET RETRAIT

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction, les emprises publiques ou les limites des terrains voisins.

RIPISYLVES

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

SERVITUDES

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

TOIT PLAT ET TOITURE TERRASSE

Sont considérés comme toits plats, les toitures disposant d'une pente comprise entre 0 et 7% et sont considérés comme toiture terrasse les toits plats disposant d'un accès.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 25 cm.

UNITÉ FONCIÈRE

Est nommée unité foncière, un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois, les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

HABITATION

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autre équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle, cafés et restaurants, etc.



L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercée par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.

3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	EMPRISES	OBJET	DESTINATAIRE
N° 1	Surface : 31 ares	Réalisation d'un espace paysager récréatif	Commune de Kurtzenhouse

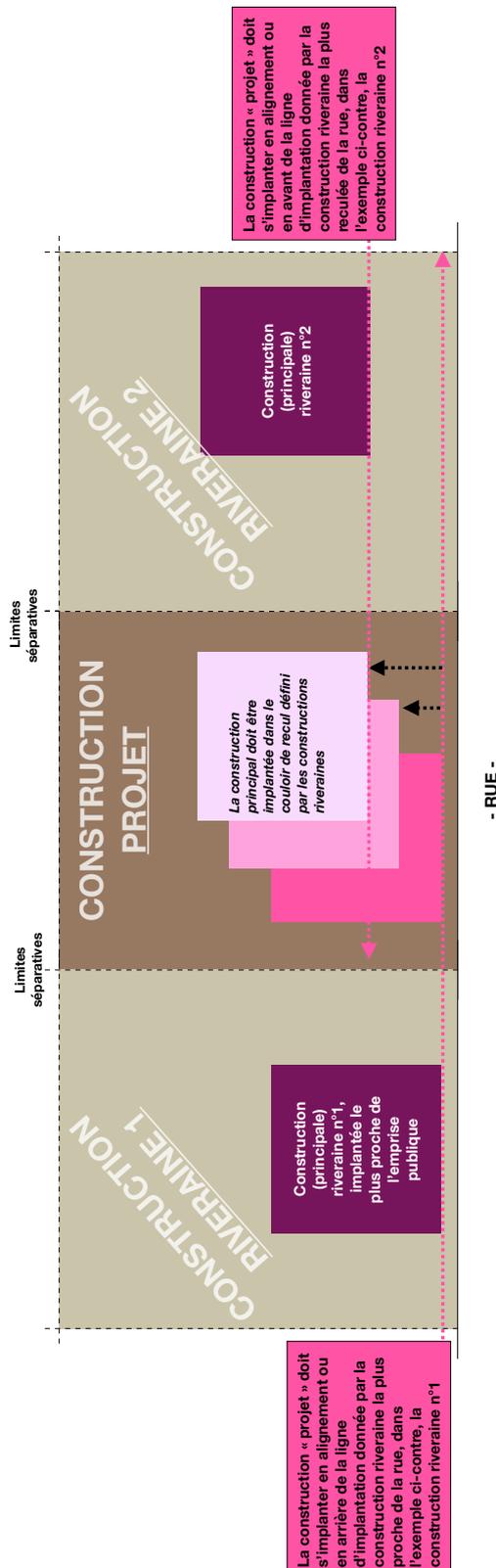
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

ARBRES DE TYPE FORESTIER			ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES		
Nom botanique	Nom commun	Potentiel allergisant	Nom botanique	Nom commun	Potentiel allergisant
• <i>Acer campestre</i>	• Erable champêtre	Faible/négligeable	• <i>Amelanchier 'ballerina'</i>	• Amélanchier	Aucun
• <i>Acer platanoides, pseudoplatanus...</i>	• Erable plane, sycomore	Faible/négligeable	• <i>Berberis vulgaris</i>	• Epine-vinette	Aucun
• <i>Alnus glutinosa</i>	• Aulne	Fort	• <i>Buxus sempervirens</i>	• Buis	Aucun
• <i>Betula verrucosa</i>	• Bouleau	Fort	• <i>Crataegus laevigata, monogynas</i>	• Aubépines	Aucun
• <i>Carpinus betulus</i>	• Charme commun	Fort	• <i>Cornus alba, mas, sanguinea ...</i>	• Cornouiller	Aucun
• <i>Castanea sativa</i>	• Châtaignier	Faible/négligeable	• <i>Corylus avellana</i>	• Noisetier	Fort
• <i>Fagus sylvatica</i>	• Hêtre	Modéré	• <i>Euonymus europaus</i>	• Fusain d'europe	Aucun*
• <i>Fraxinus excelsior</i>	• Frêne	Fort	• <i>Ilex aquifolium</i>	• Houx	Aucun
• <i>Juglans regia</i>	• Noyer	Faible/négligeable	• <i>Genista</i>	• Genêts	
• <i>Quercus pedunculata, petraea ...</i>	• Chênes	Modéré	• <i>Ligustrum vulgare, ovalifolium...</i>	• Troène commun	Modéré
• <i>Ulmus</i>	• Orme	Faible/négligeable	• <i>Potentilla fruticosa</i>	• Potentille	
• <i>Tilia cordata, platyphyllos...</i>	• Tilleuls	Modéré	• <i>Prunus domestica, spinosa...</i>	• Prunellier	Aucun
• <i>Pinus nigra</i>	• Pin noir	Faible/négligeable	• <i>Ribes sanguinea, vulgare...</i>	• Groseilliers	Aucun*
• <i>Pinus sylvestris</i>	• Pin sylvestre	Faible/négligeable	• <i>Rosa canina, gallica</i>	• Rosiers	
ARBRES DE TYPE FRUITIER			• <i>Rubus odorantus, spectabilis...</i>	• Ronces	
• <i>Malus floribinda, sylvestris</i>	• Pommier	Aucun	• <i>Salix eleagnos, cinerea, purpurea...</i>	• Saules	Modéré
• <i>Mespilus germanica</i>	• Néflier		• <i>Symphoricarpos</i>	• Symphorine	Aucun*
• <i>Prunus avium</i>	• Merisier des oiseaux	Aucun	• <i>Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...</i>	• Viornes	Aucun
• <i>Prunus spinosa</i>	• Prunier	Aucun	GRAMINÉES		
• <i>Pyrus</i>	• Poirier	Aucun			
• <i>Rhamnus ...</i>	• Nerprum	Aucun	• <i>Carex</i>	• Laïche	Aucun
• <i>Sambucus nigra</i>	• Sureau noir	Aucun	• <i>Calamagrostis</i>	• Calamagrostis	Faible
• <i>Sorbus aucuparia, torminalis ...</i>	• Alisiers	Aucun	• <i>Festuca</i>	• Fétuque	Fort
PLANTES TAPISSANTES			• <i>Molinia arundinacea (altissima)</i>	• Molinie	Faible
• <i>Euonymus fortunei radicans</i>	• Fusain	Aucun	• <i>Panicum</i>	• Panic érigé	Faible
• <i>Hedera helix</i>	• Lierre commun		• <i>Pennisetum</i>	• Herbe aux écouvillons	Faible
• <i>Symphoricarpos chenaulti 'handcock'</i>	• Symphorine	Aucun*	• <i>Phragmites australis</i>	• Roseaux	Faible



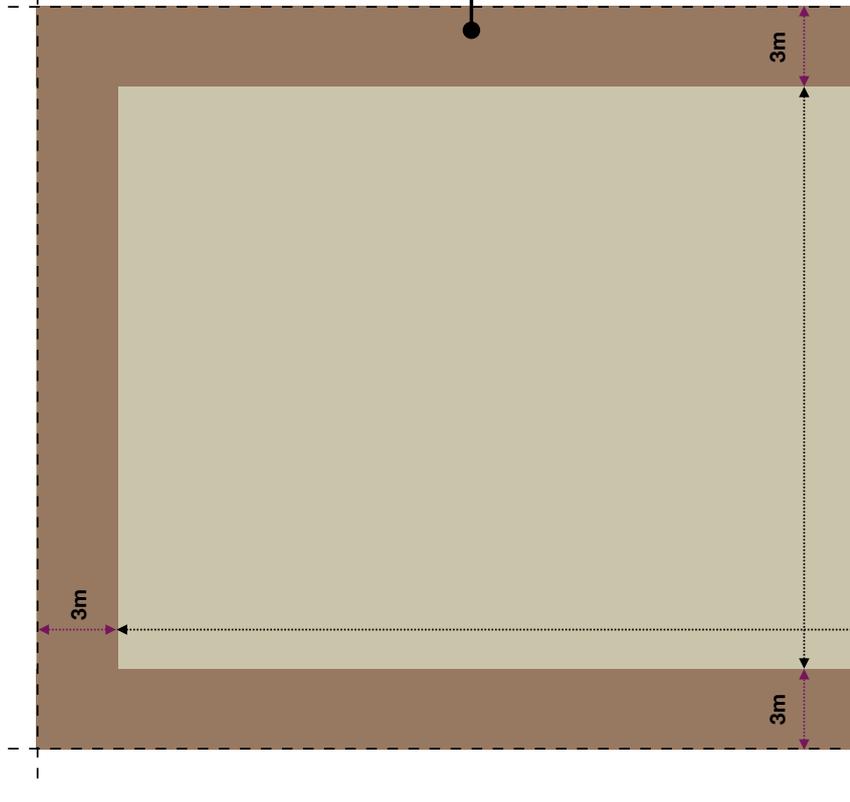
5. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

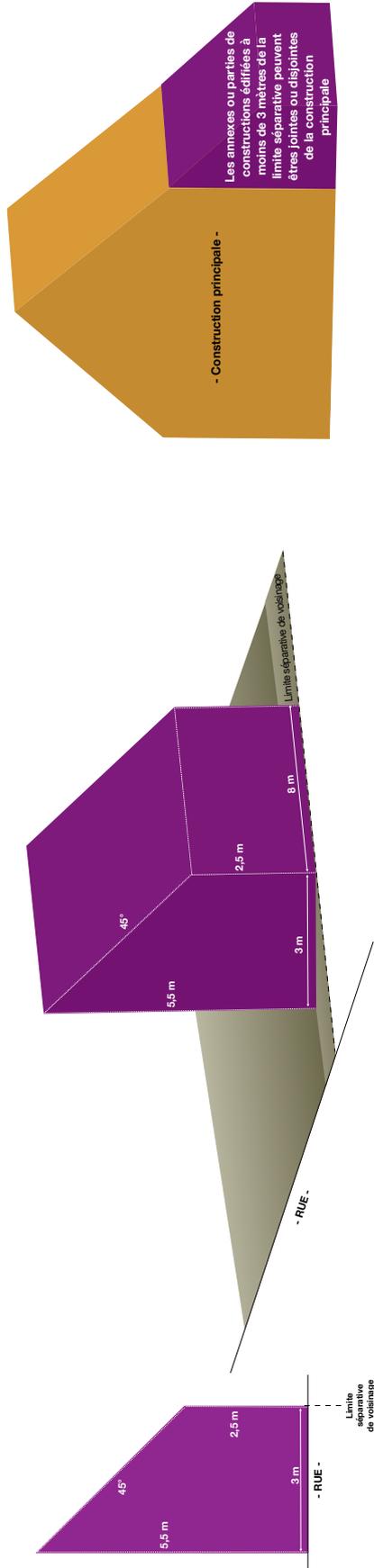
Limites
séparatives



- La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :

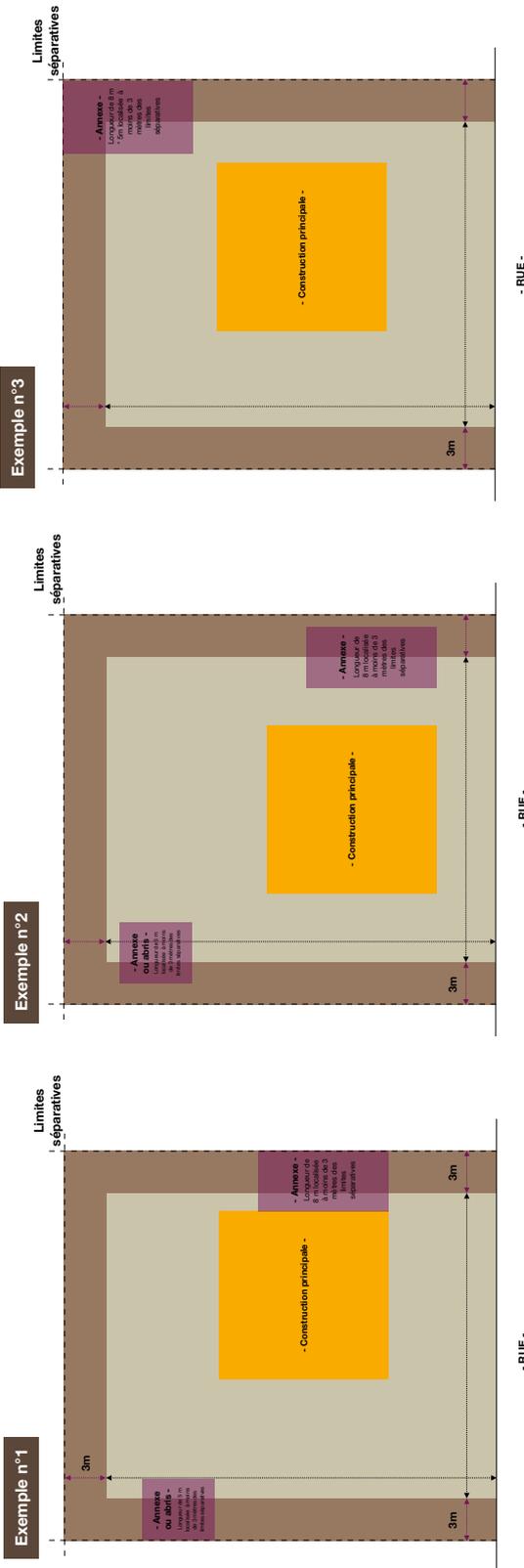
- Une hauteur maximale de 2,5 m au droit directe de la limite séparative
- Une pente de toit maximale de 45°
- Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

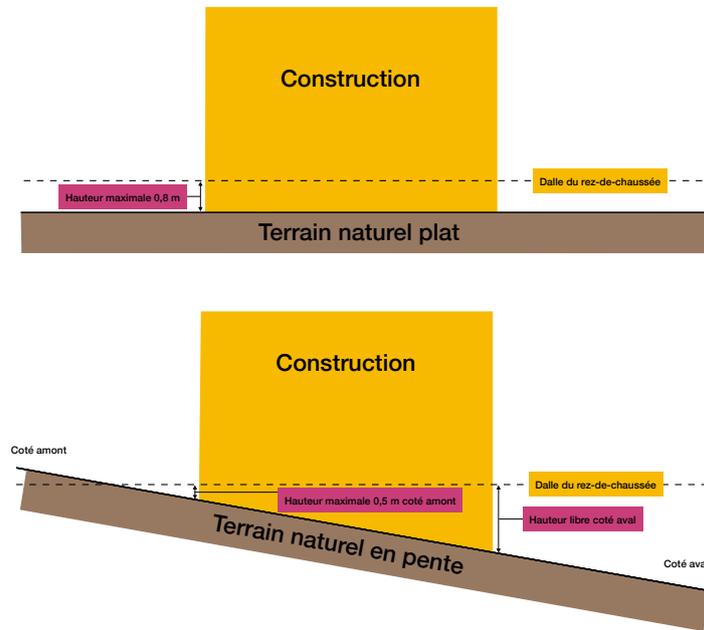


SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

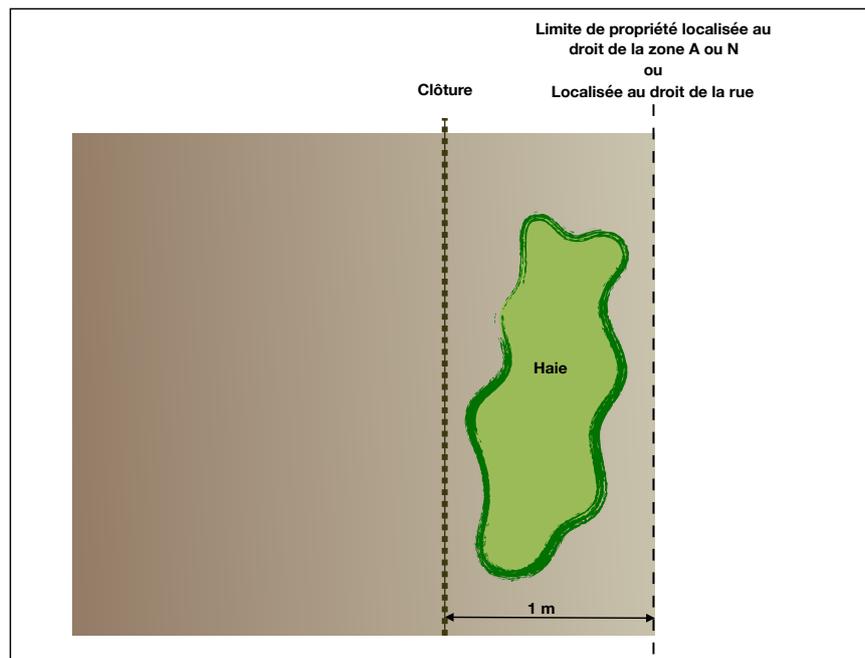
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



SCHÉMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DE L'ARTICLE AUh5 DU RÈGLEMENT



6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - Illustrations et présentation des types de surfaces

L'OBJECTIF DE L'ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT : CONFORTER LA PLACE DE LA NATURE DANS L'ESPACE URBAIN

Dans le but de conforter la place de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain, de limiter les îlots de chaleur en été et de favoriser une perméabilité des sols favorable à l'infiltration des eaux de pluie, l'article 6 du règlement prévoit un traitement environnemental et paysager des espaces.

Pour ce faire, le règlement met en place un *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) et un coefficient de surface en pleine terre (PLT).

Le *Coefficient de surface en Pleine Terre* (PLT) vise à garantir une surface minimale en espace vert ou de jardin.

Le *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) vise à garantir un équilibre entre perméabilité et imperméabilité des sols et un équilibre entre espace bâti et non bâti.

SURFACE PRISE EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE SURFACE EN PLEINE TERRE (PLT)

Le coefficient de surface en pleine terre correspond au rapport entre les surfaces dites de Pleine Terre et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Sont considérés comme de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, tel qu'illustrés ci-dessous :



SURFACES ET ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient de biotope par surface correspond au rapport entre les surfaces :

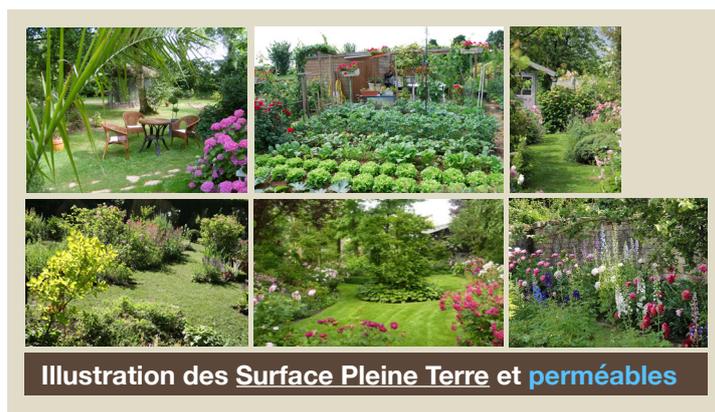
- **perméables**, pondérées par un coefficient de 1 ;
- **semi-perméables**, pondérées par un coefficient de 0,5 ;
- **imperméables**, pondérées par un coefficient de 0 ;

et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

- La surface des **toitures végétalisées**, pondérées par un coefficient de 0,2 ;
- La surface des **murs végétalisés**, pondérée par un coefficient de 0,2 ;
- Les **arbres de hautes tiges** (d'une taille adulte supérieure à 5 mètres), valorisés par un bonus de 25 m² par arbre ;

Sont considérés comme perméables les couverts n'opposant pas de frein à l'infiltration des eaux dans les strates du sol naturel tel par exemple :



Sont considérées comme semi-perméables les couverts de type graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement tel par exemple :



Sont considérés comme imperméables les couverts de type aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalté, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise, tel par exemple :



Illustration des surfaces **imperméables**



Illustration des surfaces **imperméables**

Sont considérées comme toitures ou terrasses végétalisées les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 25 cm, tel par exemple :

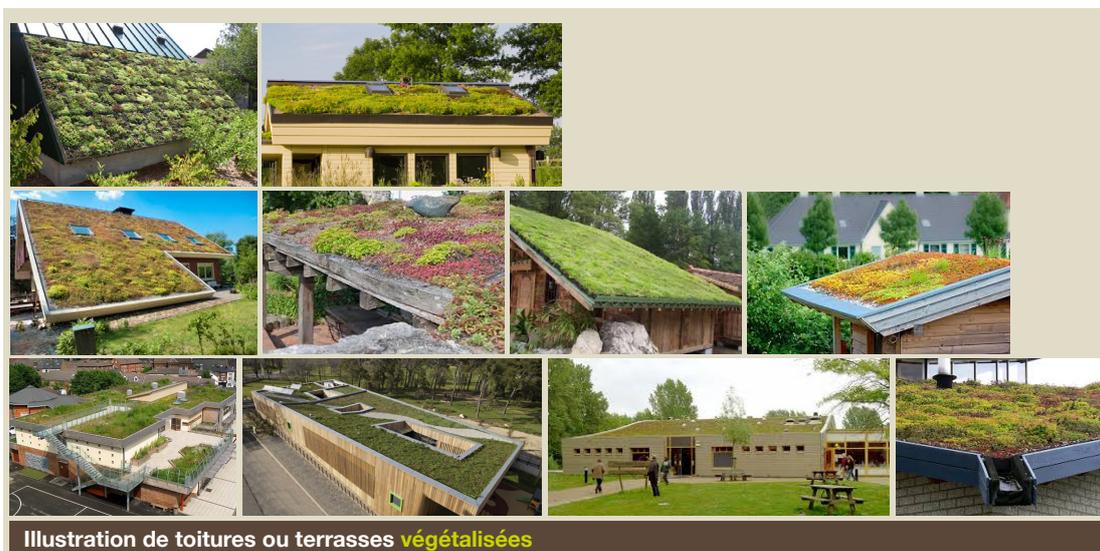


Illustration de toitures ou terrasses **végétalisées**

Sont considérées comme murs et façades végétalisés les surfaces verticales concernées par la végétalisation tels les façades totales ou partielles, ou les murs pignons :



Sont considérées comme arbres les sujets disposant d'une taille adulte supérieure à 5 mètres et disposant de l'espace nécessaire à leur développement :



LE CALCUL DU PLT ET DU CBS : ILLUSTRATION ET EXEMPLE

Pour le calcul du CBS et du PLT, il suffit d'établir un plan masse du projet en différenciant :

- Les surfaces en pleine terre et perméables
- Les surfaces semi-perméables
- Les surfaces imperméables (bâties et non bâties)

Dans le cas où le projet comprend des toitures, terrasses, murs ou façades végétalisés, il importe également de calculer la surface de ces éléments pour valoriser le bonus qui en découle.

Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m² par arbre qui en découle.

Eléments à renseigner

PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m ²	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m ²	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m ²	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m ²	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m ²	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m ²	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m ²	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m²	PLT 0,40	CBS 0,58

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétal	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

Extrait du règlement PLT et CBS à respecter			
AUG	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR TAUR	0,4	0,5	L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS). Toute modification de l'aménagement des surfaces défavorables à la perméabilité des sols, non soumise à permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.
SECTEUR TAHe	0,1	0,25	
SECTEUR TAUp <small>Site non classé</small>	0,55	0,75	
SECTEUR TAUp <small>Site classé</small>	0,4	0,5	L'urbanisation du site devra disposer pour son ensemble d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.
Ensemble de la ZONE AU	La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).		





PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com