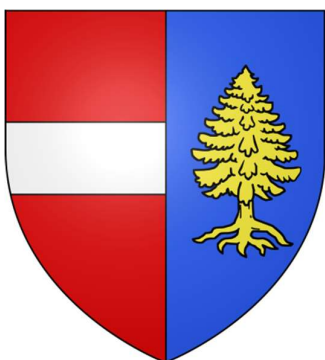


PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification simplifiée n°1



THANN

3. Règlement écrit modifié

Modification simplifiée n°1

Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date du 26
octobre 2023

Le Maire



Octobre 2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I – ZONE UA	8
CHAPITRE II – ZONE UB	20
CHAPITRE III – ZONE UC	32
CHAPITRE IV – ZONE UD	46
CHAPITRE V – ZONE UE	55
CHAPITRE VI – ZONE AU	67
CHAPITRE VII – ZONE A	78
CHAPITRE VIII – ZONE N	84

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Thann tel que délimité sur le plan de zonage.

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

Article R.111-2

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

Article R111-4

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

Article R.111-26

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

Article R.111-27

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

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent P.L.U.

2.4. Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2003*** relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au P.L.U.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de Thann définit les zones et secteurs suivants :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine **UA** ;
- une zone urbaine **UB** ;
- une zone urbaine **UC** qui comprend les secteurs **UCa**, **UCb** et **UCz** ;
- une zone urbaine **UD** ;
- et une zone urbaine **UE** qui comprend les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**.

La zone à urbaniser sous conditions comprend :

- des secteurs **1AUa** ;
- un secteur **1AUb** ;
- un secteur **1AUz** ;
- une zone **2AU**.

La zone agricole comprend :

- une zone agricole **A**, qui comprend les secteurs **Aa**, **Av** et **Ava**.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle **N**, qui comprend les secteurs **Na**, **Nb** et **Nt**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

4 - Adaptations mineures

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

5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)

Conformément à l'**article L.111-15** du Code de l'Urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

A Thann, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité publique.

6 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

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

7 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

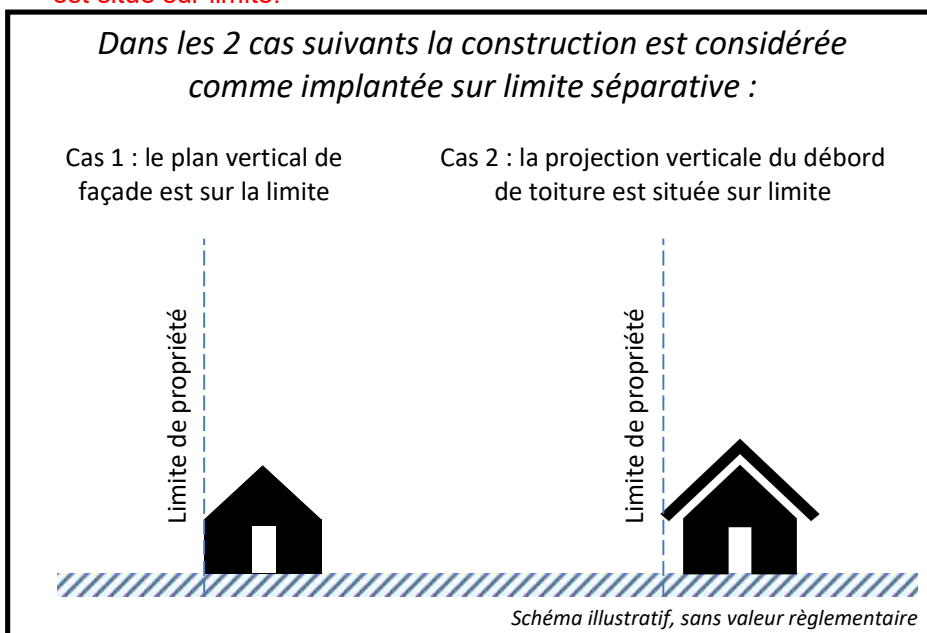
Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'**article L.113-1** du Code de l'Urbanisme.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application de l'**article L.113-1** du Code de l'Urbanisme si nécessaire.

- 8 - Cas de l'implantation d'une construction annexe sur limite séparative :**
Dans les zones et secteurs qui permettent l'implantation de construction sur limites, conformément aux articles 7 *ad hoc*, une construction annexe est considérée comme implantée sur limite séparative dans les deux cas suivants :
- Soit le plan vertical de façade est sur la limite séparative ;
 - Soit la projection verticale du débord de toiture, ou autre débord technique, est situé sur limite.



9 - Lexique

Abri de jardin : construction annexe destinée principalement à l'entreposage d'outils et de mobilier de jardin. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est limitée à 12 m² (hors secteur Nc, où elle est limitée à 20 m²), sa hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.

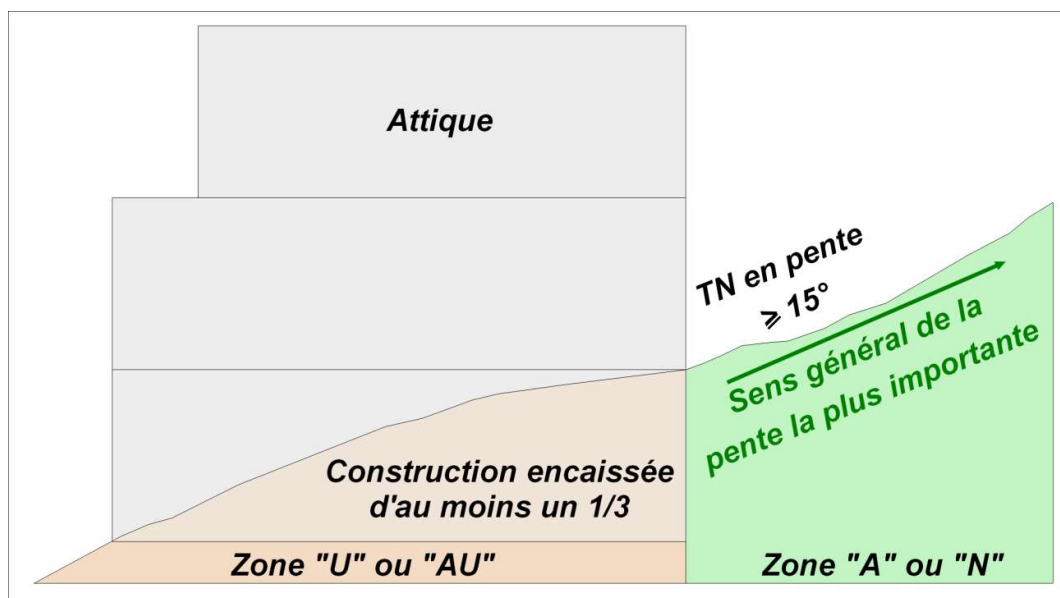
Acrotère : l'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Attique : L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

Néanmoins lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- construction dans un terrain en pente (supérieur à 15°),
- construction encaissée sur au moins 1/3 de sa hauteur totale,
- construction implantée en limite d'une zone A ou N,
- la pente montante doit donner sur la zone A ou N,

Alors le retrait de 1,50 mètre n'est pas imposé au côté de l'attique qui donne sur la pente montante en A ou N.



Carport : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 25 m², sa hauteur à 2,50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit. Les carports présenteront un toit plat ou à faible pente.

Brise-vue : dispositif occultant, autre que haie végétale, placé en doublement d'un garde corps ou d'une clôture à claire-voie (ex : claustra, film opaque, bardage, etc.).

Claire-voie : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Construction principale : construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

Construction annexe : c'est une construction de faible importance (emprise inférieure à 20 m², sauf dispositions contraires), non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abris de jardin, piscine, terrasse-véranda, remise, carport*...).

Contiguïté : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

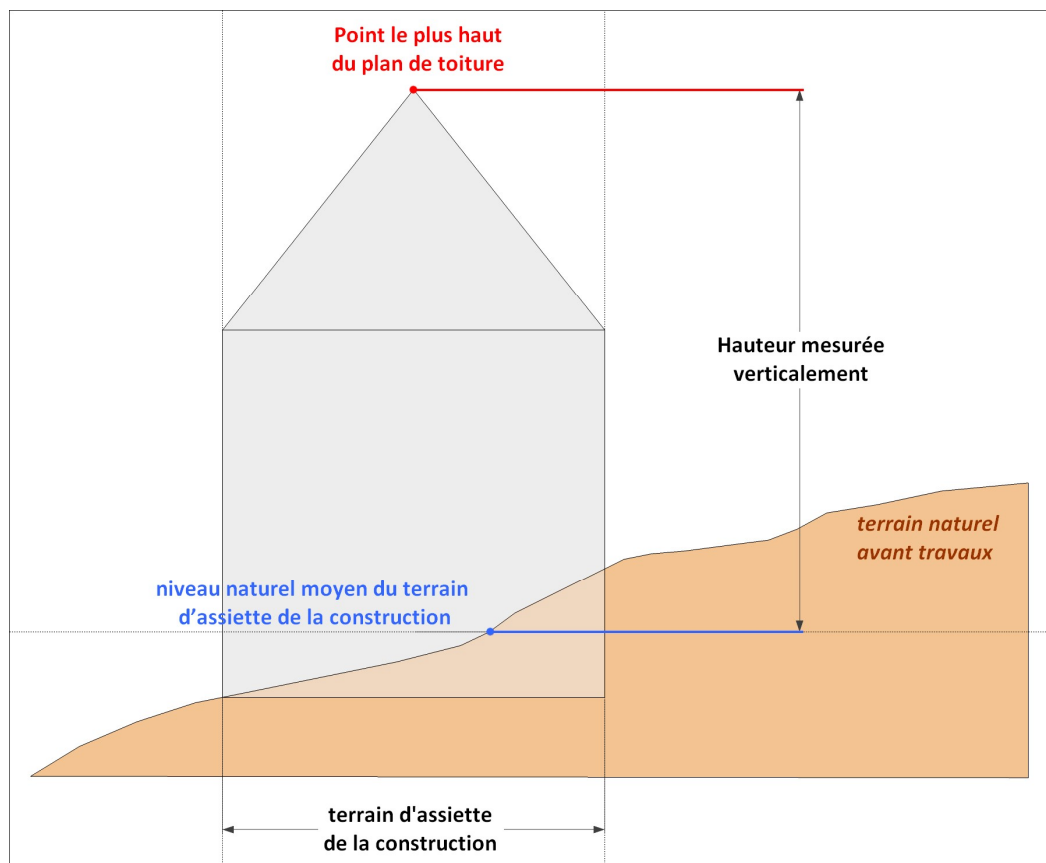
Hauteur d'une construction à l'égout du toit :

«L'égout du toit» est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,...

Réhabilitation : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Mode de calcul de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau naturel moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux. Elle est calculée par différence, mesurée verticalement, entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut de la toiture (faitage ou sommet de l'acrotère). Pour déterminer le niveau moyen du terrain naturel, il faut s'appuyer sur la pente principale.



CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit du centre ancien de l'agglomération dont le patrimoine architectural, l'aspect homogène ainsi que l'équilibre entre habitat, services et activités doivent être conservés.

On rappellera que la zone UA est soumise à l'avis de l'ABF (notamment pour les éléments réglementés à l'article 9).

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) DU BASSIN VERSANT DE LA THUR

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- débordement de crue
- rupture de digue

Le document « 3.h. Règlement graphique – impact du PPRi » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UA**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UA
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,

- les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UA2.
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5** La démolition des constructions et installations répertoriées en tant que « espaces protégés » classés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant au règlement graphique n°3d.
- 1.6** L'agrandissement ou l'aménagement des bâtiments ou parties de bâtiments destinés à être démolis figurant sur le plan n°3d du règlement graphique.
- 1.7** Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article UA2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** L'extension des exploitations agricoles ou forestières existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient de faible nuisance et compatible avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.4** Les changements de destination sont autorisés sous réserves du respect des deux conditions suivantes :
- les nouvelles destinations prévues doivent être de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services ;
 - les changements de destinations ne doivent pas concernés les cas décrits dans l'article UA 3.1.
- 2.5** L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations, d'activités et de services.
- 2.6** L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et commerciaux existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une

augmentation des nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

- 2.7** L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.8** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.
- 2.9** Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN 66, classée comme voie bruyante de catégorie 3, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2013052-0009 du 21 février 2013 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores.
- 2.10** Dans les « espaces non constructibles à traiter paysagèrement » classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique n°3d, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
 - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Les changements de destination des surfaces affectées aux commerces sont interdits lorsqu'elles sont situées en rez-de-chaussée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA4 : Emprise au sol

- 4.1** L'emprise au sol des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 12 m².
- 4.2** Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UA5 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UA (hors rues et quartiers concernés par le PPRi) :

- Le nombre de niveau ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- Les duplex aménagés dans les combles sont considérés comme un seul niveau, à condition que le dernier niveau n'ait pas d'accès séparé.

5.1 Nombre de niveaux

Sauf indications contraires portées sur le plan de détail, le nombre de niveaux des constructions y compris les combles aménageables ne pourra excéder 4.

5.2 Hauteur à l'égout et à l'acrotère

Sauf exceptions découlant du plan de détail, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère (attique* non-compris) ne pourra excéder 10 mètres.

5.3 Hauteur plafond

Sauf exceptions découlant du plan de détail, la hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 17 mètres au faîtage et 13,50 mètres au point le plus haut de l'attique*.

5.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés des règles de hauteur.

5.5 La hauteur maximale des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 2,50 mètres.

Article UA6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

6.1 Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées sur le plan de détail, concernant le maintien de l'alignement architectural ou instituant une marge de recul.

6.2 En l'absence d'indications au plan de détail, les façades sur rue des constructions devront être implantées dans une bande définie par les plans des façades sur rue des constructions voisines.

6.3 Les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

Article UA7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou cyclable non ouverte à la circulation automobile, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

7.1 Les constructions en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sont obligatoires le long des rues ou sections de rues indiquées au plan de détail conformément à la légende.

7.2 En l'absence de telles indications les constructions devront être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 m minimum).

7.3 En cas de construction sur limites séparatives, dans le cas décrit à l'article **7.2** uniquement, l'aménagement d'un « schlupf » est possible. Dans ce cas l'écart entre les deux constructions de part et d'autre de la limite séparative sera de 0,80 mètres au maximum.

7.4 Les articles **7.1** et **7.2** ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

7.5 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun en accord avec les propriétaires voisins concernés.

Article UA8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Article UA9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

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

9.2 Dispositions particulières

Traitement des façades

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

Pour les bâtiments à conserver ou dont la façade est à conserver en vertu du plan de détail, seuls les travaux d'entretien normal sont autorisés.

Les portes de garage métalliques sur rue sont interdites.

La teinte des enduits extérieurs des bâtiments devra être choisie dans le nuancier traditionnel, le blanc étant interdit.

Les dispositifs techniques (aération, climatisation, etc.) ne pourront pas être implantés sur les façades donnant sur les voies publiques.

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

Couverture

La pente, la nature, le format, et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écaillés ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieille à brun, d'aspect mat.

Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour les constructions et ouvrages d'intérêt public ainsi que pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement, de faible emprise.

Clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur maximale est fixée à **1,60 m** pour les nouvelles clôtures. L'adaptation et l'entretien des murs pleins existants sont autorisés au-delà de cette hauteur (dans la limite de la hauteur existante).

Le long des voies publiques ~~et des limites séparatives~~, les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut, d'une hauteur

maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie*.

Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées :

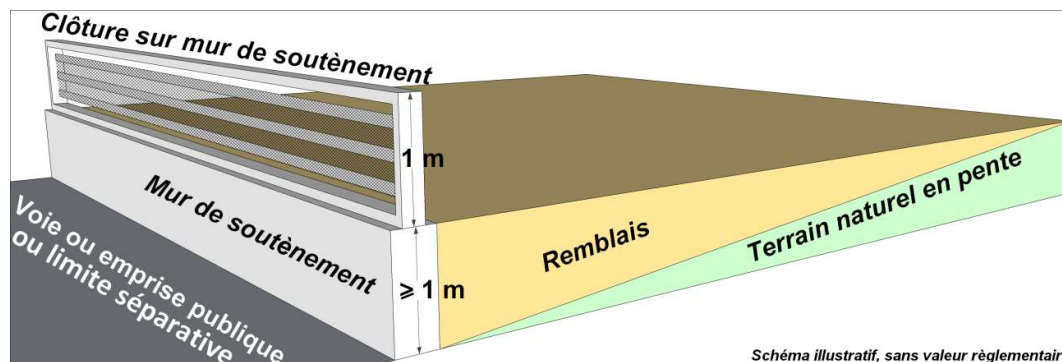
- soit par un mur plein ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie* ;
- soit d'une grille ou grillage rigide avec plaques de soubassement intégrées (d'une hauteur maximale de 30 cm pour les plaques) ;
- soit d'un grillage rigide.

De façon générale, les clôtures ne pourront pas être doublées de brises-vues*. Seul le doublement par un aménagement végétal d'essence locale est autorisé.

Clôtures en cas de mur de soutènement

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à un 1 mètre, la clôture surmontant ce dit mur devra consister en un garde corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie* ou grilles et grillages.

La clôture sur mur de soutènement sera d'une hauteur maximale 1 mètre.



Balcons et terrasses

Les gardes corps des balcons et terrasses ne pourront pas être doublés de brises-vues*.

Antennes et paraboles

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

L'implantation de nouvelles paraboles est interdite.

Nez de dalles

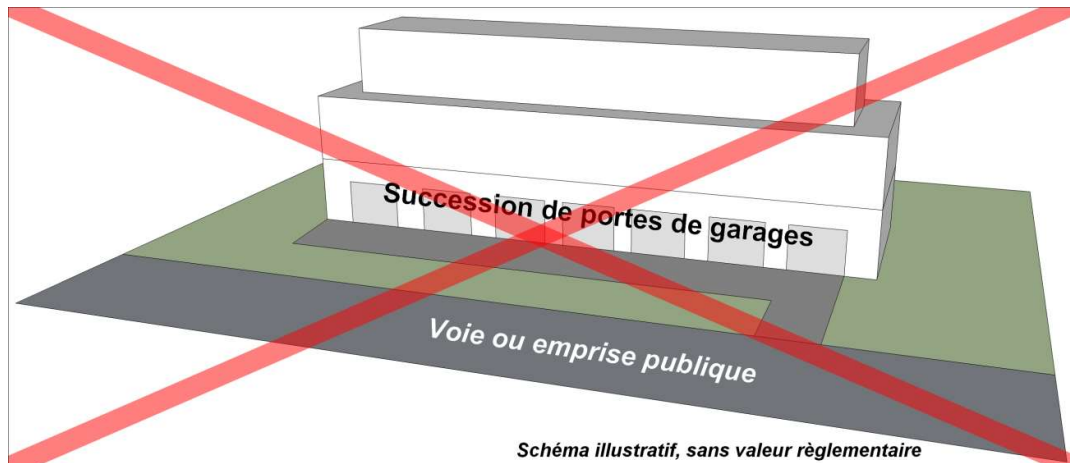
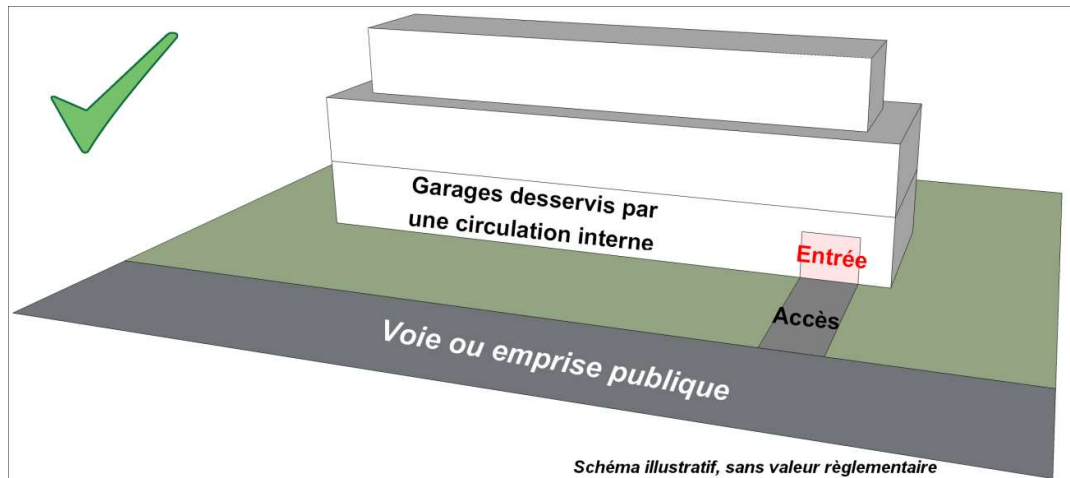
Les nez de dalles en façades devront être habillés avec un matériau pérenne et ils devront être équipés d'un dispositif de récolte des eaux pluviales.

Abri de jardin

Les abris de jardin devront être de conception simple et présenter un aspect fini et cohérent.

Garages des collectifs

Si un immeuble d'habitation collectif présente en rez-de-chaussée des garages visibles depuis l'espace public, alors une entrée unique devra desservir l'ensemble de ces garages.



Isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale de la construction par la dissimulation de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, etc.

Article UA10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 Le règlement graphique n°3d identifie les espaces, bâtiments et façades protégés au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à conserver ou dont la façade est à conserver, identifiées au plan de détail au titre de l'article L.151-29 du Code de l'Urbanisme, pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

- 10.2** Le règlement graphique n°3d identifie les alignements architecturaux, les ordres continus et les marges de recul minimales à respecter.
- 10.3** Le règlement graphique n°3d identifie les bâtiments à démolir et les bâtiments démolis.
- 10.4** Le règlement graphique n°3e identifie les hauteur ou ligne d'égout à conserver et le nombre maximum de niveaux autorisés dans l'ilot.

Article UA11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

<i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>

Article UA12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les « espaces non constructibles à traiter paysagèrement » classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique n°3d, devront faire l'objet d'un aménagement végétal.
- 12.2** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.2** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.
Les surfaces, revêtements et toitures perméables peuvent être comptés dans la superficie d'espaces verts.

<i>Sous-section 4 : Stationnement</i>

Article UA13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 13.1** Pour toute opération d'aménagement de plus de 6 logements, il sera exigé des dispositifs adaptés au stationnement des vélos correspondant aux besoins estimés.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UA14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UA15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

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

Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UA17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

17.1 L'emplacement réservé n°3 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue Humberger.

17.2 L'emplacement réservé n°11 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'une aire de conteneurs de tri des déchets.

CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité et d'activités à dominante tertiaire, comprise en partie dans les périmètres de protection autour des installations industrielles à risques.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- V : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) DU BASSIN VERSANT DE LA THUR

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- débordement de crue

Le document « 3.h. Règlement graphique – impact du PPRi » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UB**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UB
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,

- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UB2.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5 Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article UB2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :

- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
- La restauration
- Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2.2 La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.

2.3 Les changements de destination sont autorisés sous réserves du respect des deux conditions suivantes :

- les nouvelles destinations prévues doivent être de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services ;
- les changements de destinations ne doivent pas concerner les cas décrits dans l'article UB 3.1.

2.4 L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations, d'activités et de services.

2.5 L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et commerciaux existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.

2.6 L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.

- 2.7** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.

Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1** Les changements de destination des surfaces affectées aux commerces sont interdits lorsqu'elles sont situées en rez-de-chaussée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB4 : Emprise au sol

- 4.1** L'emprise au sol des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 12 m².
- 4.2** Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UB5 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB (hors rues et quartiers concernés par le PPRi) :

- Le nombre de niveau ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- Les duplex aménagés dans les combles sont considérés comme un seul niveau, à condition que le dernier niveau n'ait pas d'accès séparé.

5.1 Nombre de niveaux

Le nombre total de niveaux des constructions y compris les combles aménagés ou aménageables ne pourra excéder 4.

5.2 Hauteur à l'égout

La hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère (attique* non-compris) ne pourra excéder 10 mètres.

5.3 Hauteur plafond

La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 17 mètres au faitage et 13,50 mètres au point le plus haut de l'attique*.

- 5.4** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés des règles de hauteur.

- 5.5** La hauteur maximale des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 2,50 mètres.

Article UB6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

6.1 Dans les rues ou sections de rues où les immeubles sont édifiés selon un alignement architectural, les constructions nouvelles devront être implantées à cet alignement.

6.2 Dans les autres cas et sauf indications contraires portées sur les documents graphiques :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3 Les dispositions **des articles 6.1. et 6.2** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

6.4 Les carports* peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.5 Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par parcelle (ou lot).

Article UB7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

7.1 Les constructions devront être implantées :

- soit sur limite séparative ;

- soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 m minimum).

7.2 En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite des constructions ne pourra être supérieure à 4 mètres au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement ou la marge de recul.

7.3 L'article 7.1 ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

7.4 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun en accord avec les propriétaires voisins concernés.

Article UB8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

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

9.2 Dispositions particulières

Traitement des façades

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

La teinte des enduits extérieurs des bâtiments devra être choisie dans le nuancier traditionnel, le blanc étant interdit.

Les enseignes ne devront pas comporter de couleurs vives et leur dimension sera réduite.

Les dispositifs techniques (aération, climatisation, etc.) ne pourront pas être implantés sur les façades donnant sur les voies publiques.

Clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur maximale est fixée à **1,60 m** pour les nouvelles clôtures. L'adaptation et l'entretien des murs pleins existants sont autorisés au-delà de cette hauteur (dans la limite de la hauteur existante).

Le long des voies publiques ~~et des limites séparatives~~ les clôtures seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie*.

Le long des limites séparatives les clôtures seront constituées :

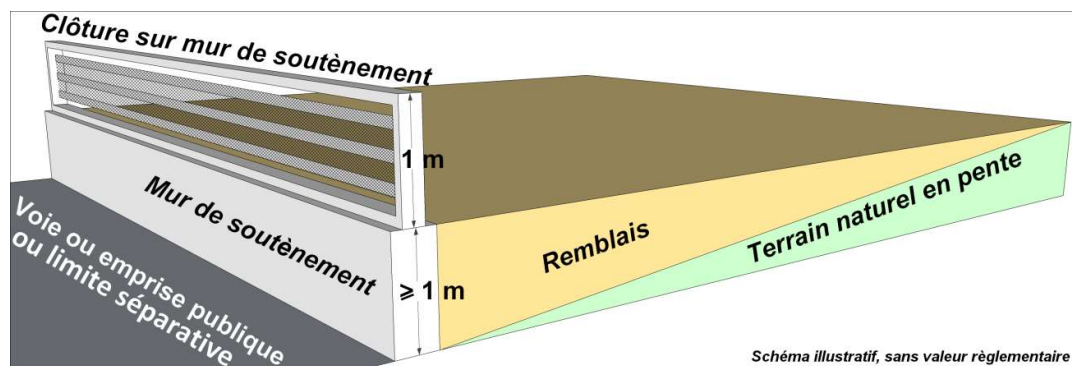
- soit par un mur plein ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie* ;
- soit d'une grille ou grillage rigide avec plaques de soubassement intégrées (d'une hauteur maximale de 30 cm pour les plaques) ;
- soit d'un grillage rigide.

De façon générale, les clôtures ne pourront pas être doublées de brises-vues*. Seul le doublement par un aménagement végétal d'essence locale est autorisé.

Clôtures en cas de mur de soutènement

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à un 1 mètre, la clôture surmontant ce dit mur devra consister en un garde corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie* ou grilles et grillages.

La clôture sur mur de soutènement sera d'une hauteur maximale 1 mètre.



Balcons et terrasses

Les garde corps des balcons et terrasses ne pourront être doublés de brises-vues*.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

L'implantation de nouvelles paraboles est interdite.

Nez de dalles

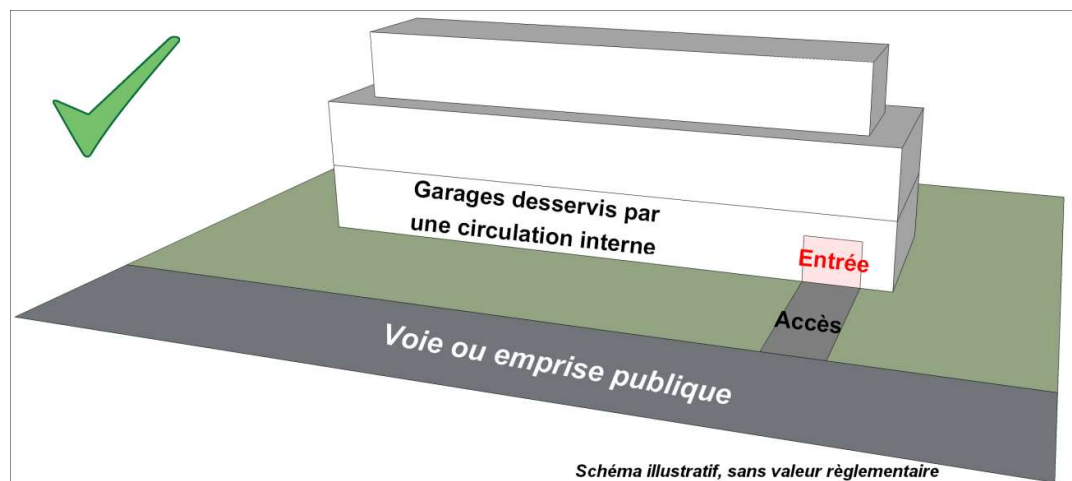
Les nez de dalles en façades devront être habillés avec un matériau pérenne et ils devront être équipés d'un dispositif de récolte des eaux pluviales.

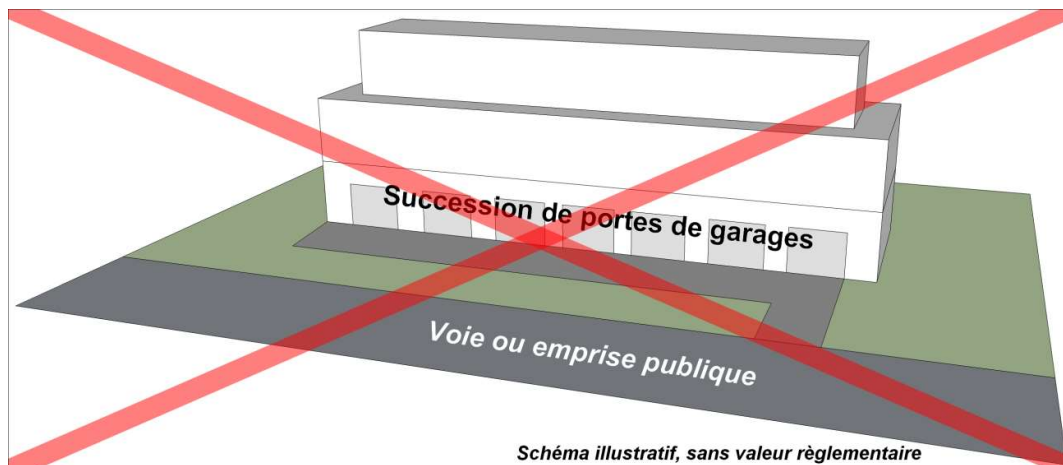
Abri de jardin

Les abris de jardin devront être de conception simple et présenter un aspect fini et cohérent.

Garages des collectifs

Si un immeuble d'habitation collectif présente en rez-de-chaussée des garages visibles depuis l'espace public, alors une entrée unique devra desservir l'ensemble des garages.





Article UB10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Non-règlementé.

Article UB11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article UB12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.3** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.
Les surfaces, revêtements et toitures perméables peuvent être comptés dans la superficie d'espaces verts.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UB13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 13.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière en fonction des besoins estimés.
- 13.2** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports* constituent des aires de stationnement.

Stationnement en épi à 45°	Stationnement en épi à 60°
Stationnement en épi à 75°	Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 13.3** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.
- Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.
- Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.
- 13.4** Pour toute opération d'aménagement de plus de 6 logements, il sera exigé des dispositifs adaptés au stationnement des vélos correspondant aux besoins estimés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UB14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et

sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UB15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

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

Article UB16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UB17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

17.1 L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'une aire de stationnements complémentaires pour la gare SNCF.

CHAPITRE III – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de faible densité essentiellement résidentielle comprise pour partie dans les périmètres de protection autour des installations industrielles à risques.

Cette zone comprend :

- le secteur UCa soumis à des risques de gonflement d'argile et/ou de coulées de boues.*
- et le secteur UCb correspondant au Parc Sainte Elisabeth.*
- le secteur UCz correspondant à des quartiers réalisés dans le cadre de la ZAC du Blosen.*

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- r : zone d'interdiction
- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zone d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) DU BASSIN VERSANT DE LA THUR

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- débordement de crue

Le document « 3.h. Règlement graphique – impact du PPRi » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UC1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UC (secteurs UCa, UCb et UCz compris)**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
Adm	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UC UCa UCb UCz
Exploitation agricole	Si 2.4
Exploitation forestière	Int
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Si 2.1
Restauration	Si 2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Si 2.1
Hébergement hôtelier et touristique	Si 2.1
Cinéma	Si 2.1
Industrie	Int
Entrepôt	Si 2.2
Bureau	Si 2.1
Centre de congrès et d'exposition	Si 2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.
- 1.3** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UC2.
- 1.4** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5** Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article UC2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises sous conditions qu'elles soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services :
- Les constructions d'artisanat et de commerce de détail
 - La restauration
 - Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - L'hébergement hôtelier et touristique
 - Les cinémas
 - Les bureaux
 - Les centres de congrès et d'exposition
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, à condition d'être liée à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- 2.3** Les nouvelles exploitations agricoles, à conditions d'être liées à la viticulture.

- 2.4** Les exploitations agricoles (viticulture, maraichage, arboriculture, etc.), à condition qu'elles soient de faible nuisance, qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services et qu'elles ne fassent pas d'élevage.
- 2.5** Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations prévues soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.6** L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'habitations, d'activités et de services.
- 2.7** L'aménagement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et commerciaux existants sont autorisés s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances et s'ils sont compatibles avec le voisinage d'habitation, d'activités et de services.
- 2.8** L'agrandissement ou la transformation des établissements comportant des installations classées s'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances ainsi que la création de nouvelles installations classées nécessaires aux besoins quotidiens des habitants de la zone si elles sont compatibles avec le voisinage.
- 2.9** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.

Article UC3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC4 : Emprise au sol

- 4.1** L'emprise au sol des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 12 m².
- 4.2** Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article UC5 : Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UC (hors rues et quartiers concernés par le PPRi) :

- *Le nombre de niveau ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.*
- *Les duplex aménagés dans les combles sont considérés comme un seul niveau, à condition que le dernier niveau n'ait pas d'accès séparé.*

5.1 Nombre de niveaux

Dans l'ensemble de la zone UC : le nombre total de niveaux des constructions y compris les combles aménagés ou aménageables ne pourra excéder 4.

Dans le secteur UCa : le nombre total de niveaux des constructions y compris les combles aménagés ou aménageables ne pourra excéder :

- soit 4 niveaux, pour les constructions à toit plat de type R+2+attique*,
- soit 3 niveaux pour les constructions à toit en pente de type R+1+combles.

5.2 Hauteur à l'égout

Dans l'ensemble de la zone UC : La hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère (attique* non-compris) ne pourra excéder 10 mètres.

Dans le secteur UCa : Pour les constructions à toit plat, la hauteur à l'acrotère (attique* non-compris) ne pourra excéder 10 mètres. Pour les constructions à toit en pente, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

5.3 Hauteur plafond

Dans l'ensemble de la zone UC : La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 17 mètres au faitage et 13,50 mètres au point le plus haut de l'attique*.

Dans le secteur UCa : La hauteur totale des constructions de toute nature ne pourra excéder 13,50 mètres au faitage et au point le plus haut de l'attique*.

5.4 Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés des règles de hauteur (art. 5.2 et 5.3).

5.5 La hauteur maximale des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 2,50 mètres.

Article UC6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2 Les dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

- 6.3** Les garages et les carports* peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.
- 6.4** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'un local ou une aire de stockage par parcelle (ou lot).

Article UC7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à planter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 7.1** Les constructions devront être implantées :
- soit sur limite séparative ;
 - soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres (H/2 avec 3 m minimum).
- 7.2** En cas de construction sur limite séparative, la hauteur sur limite des constructions ne pourra être supérieure à 4 mètres au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement ou la marge de recul.
- 7.3** L'article 7.1 ne s'applique pas aux :
- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
 - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

- 7.6** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun en accord avec les propriétaires voisins concernés.

Article UC8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

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

9.2 Dispositions particulières

Façades

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

Les dispositifs techniques (aération, climatisation, etc.) ne pourront pas être implantés sur les façades donnant sur les voies publiques.

Clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

La hauteur maximale est fixée à **1,60 m** pour les nouvelles clôtures. L'adaptation et l'entretien des murs pleins existants sont autorisés au-delà de cette hauteur (dans la limite de la hauteur existante).

Le long des voies publiques ~~et des limites séparatives~~ les clôtures seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie*.

Le long des limites séparatives les clôtures seront constituées :

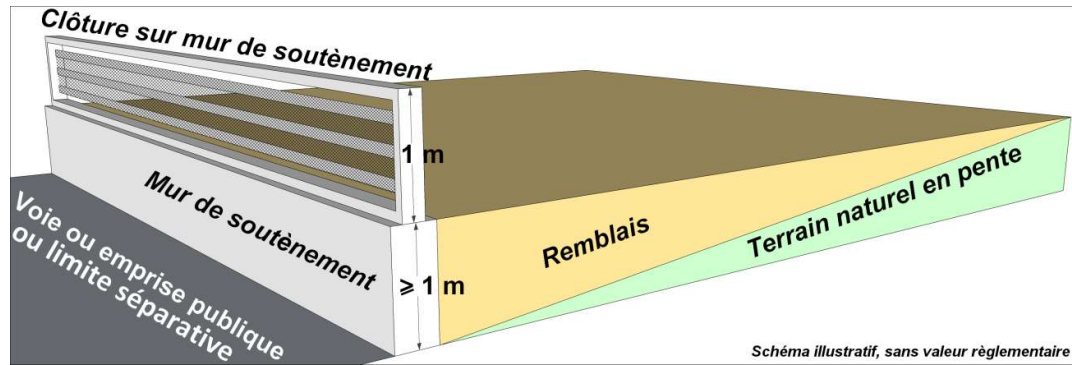
- soit par un mur plein ;
- soit par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie* ;
- soit d'une grille ou grillage rigide avec plaques de soubassement intégrées (d'une hauteur maximale de 30 cm pour les plaques) ;
- soit d'un grillage rigide.

De façon générale, les clôtures ne pourront pas être doublées de brises-vues*. Seul le doublement par un aménagement végétal d'essence locale est autorisé.

Clôtures en cas de mur de soutènement

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à un 1 mètre, la clôture surmontant ce dit mur devra consister en un garde corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie* ou grilles et grillages.

La clôture sur mur de soutènement sera d'une hauteur maximale 1 mètre.



Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

L'implantation de nouvelles paraboles est interdite.

Nez de dalles

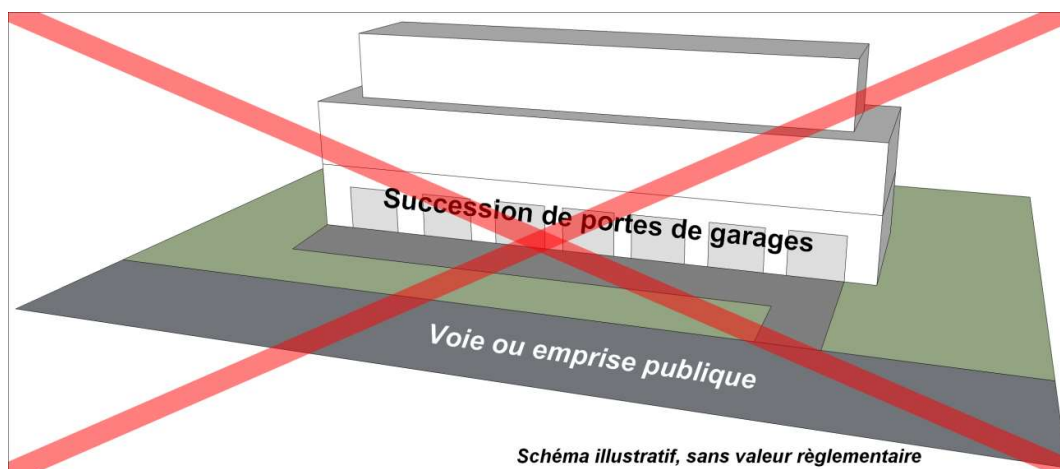
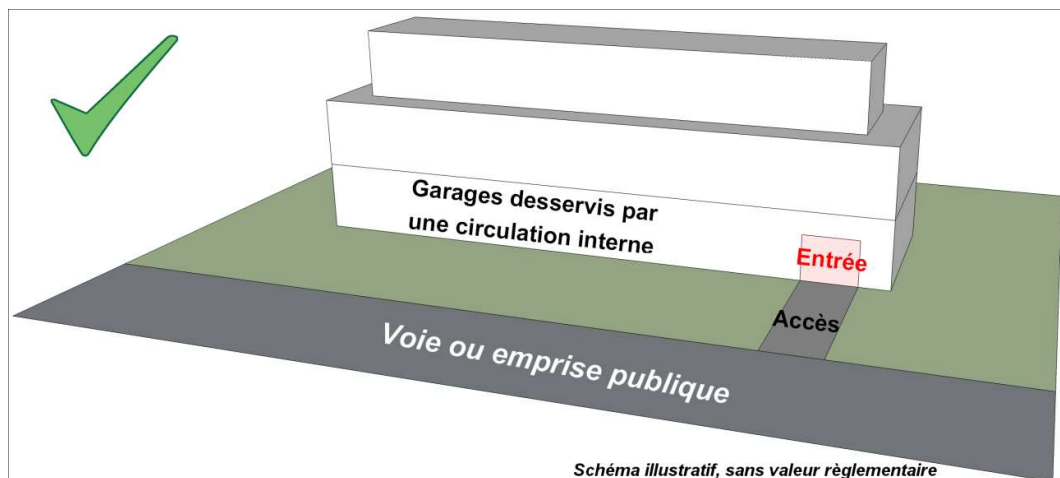
Les nez de dalles en façades devront être habillés avec un matériau pérenne et ils devront être équipés d'un dispositif de récolte des eaux pluviales.

Abris de jardin

Les abris de jardin devront être de conception simple et présenter un aspect fini et cohérent.

Garages des collectifs

Si un immeuble d'habitation collectif présente en rez-de-chaussée des garages visibles depuis l'espace public, alors une entrée unique devra desservir l'ensemble des garages.



Article UC10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Non-règlementé.

Article UC11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UC12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

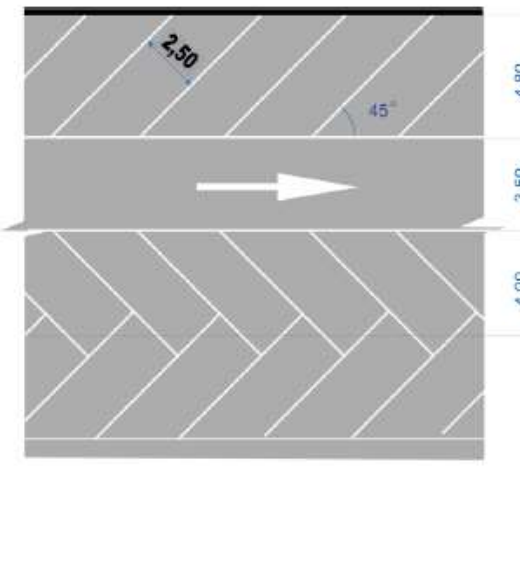
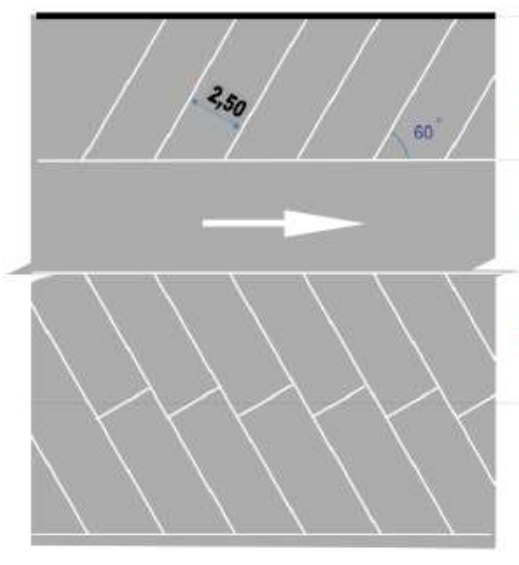
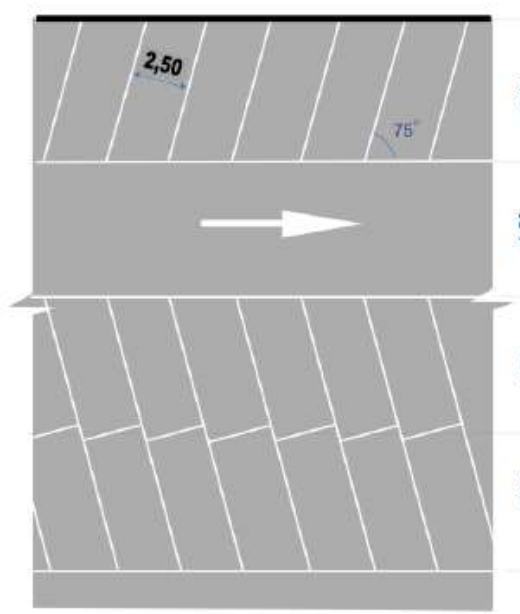
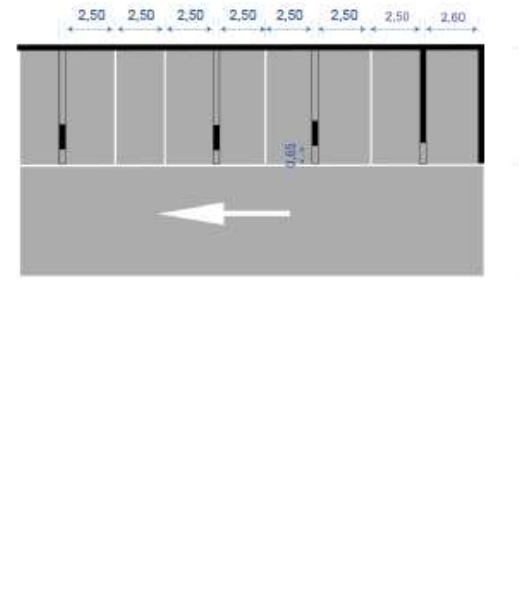
- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.2** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.
- 12.3** Dans le secteur **UCa**, la part d'espaces verts demandée à l'article 12.2 est portée à 1/3 de la superficie du terrain.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UC13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports* constituent des aires de stationnement.

	
Stationnement en épi à 45°	Stationnement en épi à 60°
	
Stationnement en épi à 75°	Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination ou sous-destination	Normes minimales
Habitation	- De 0 à 50 m² de sdp : 1 place - De 51 à 150 m² de sdp : 2 places - Pour les logements de plus de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Une place par salarié. De plus, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pourra être imposée

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Nonobstant les normes précédentes, la mutualisation des aires de stationnement entre différents équipements ou différentes activités doit être étudiée lorsque c'est possible.

12.2. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places devra répondre aux besoins estimés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UC14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance

ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UC15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

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

Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1** A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.
- 16.2** Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UC17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 17.1** L'emplacement réservé n°1 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue des Châtaigniers pour créer un accès à un secteur 1AUa.
- 17.2** L'emplacement réservé n°2 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la rue Jean Monnet.
- 17.3** L'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : deux élargissements ponctuels du chemin Stauffen.
- 17.4** L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : réalisation d'un cheminement piéton le long de la Thur.
- 17.5** L'emplacement réservé n°14 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la RN66 – rue du Général de Gaulle afin de réaliser un accotement sud de 3 mètres de largeur.

CHAPITRE IV – ZONE UD

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone regroupant des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif. Cette zone est comprise pour partie dans les périmètres de protection autour des installations industrielles à risques.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- b : zone d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UD1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UD**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UD2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
Adm	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UD
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.1
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Int
Restauration	Int
Commerce de gros	Int

Sous-destinations (2 sur 2)	UD
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int
Hébergement hôtelier et touristique	Int
Cinéma	Int
Industrie	Int
Entrepôt	Int
Bureau	Int
Centre de congrès et d'exposition	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	
Etablissements de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations, autres activités et services, ainsi que les installations classées générant une inconstructibilité dans leur périmètre d'isolement.

1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UD2.

- 1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5 Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article UD2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 La création de logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion, le bon fonctionnement ou le gardiennage des équipements existants ou à créer.
- 2.2 Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations prévues soient de faible nuisance et compatibles avec le voisinage d'équipements publics, d'habitation, d'activités et de services.
- 2.3 L'agrandissement ou la transformation des constructions existantes s'ils sont compatibles avec la proximité d'équipements publics, d'habitations, d'activités et de services.
- 2.4 La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.

Article UD3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UD4 : Emprise au sol

Néant.

Article UD5 : Hauteur des constructions

- 5.1 La hauteur maximale autorisée est fixée à 20 mètres.
- 5.2 Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette limite les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que cheminées, dépoussiéreurs, locaux techniques d'ascenseurs, etc.

Article UD6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1 Les constructions devront être établies en retrait de 3 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- 6.2 Les dispositions **de l'article 6.1** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

- 6.3** En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

Article UD7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

~~7.1 — Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UD :~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins à 3 mètres.~~

~~7.2 — Par rapport aux propriétés de la zone UD :~~

~~Les constructions pourront s'implanter soit sur limites séparatives, soit en recul de ces dernières.~~

~~7.3 — L'article 7.1 ne s'applique pas aux :~~

- ~~— équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;~~
- ~~— travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites règles ;~~
- ~~— travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;~~
- ~~— constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).~~

~~Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.~~

- 7.1** Les constructions pourront s'implanter soit sur limite(s) séparative(s), soit en recul de ces dernières.

Article UD8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

Article UD10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1** Le règlement graphique n°3d une marge de recul minimale à respecter.

Article UD11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

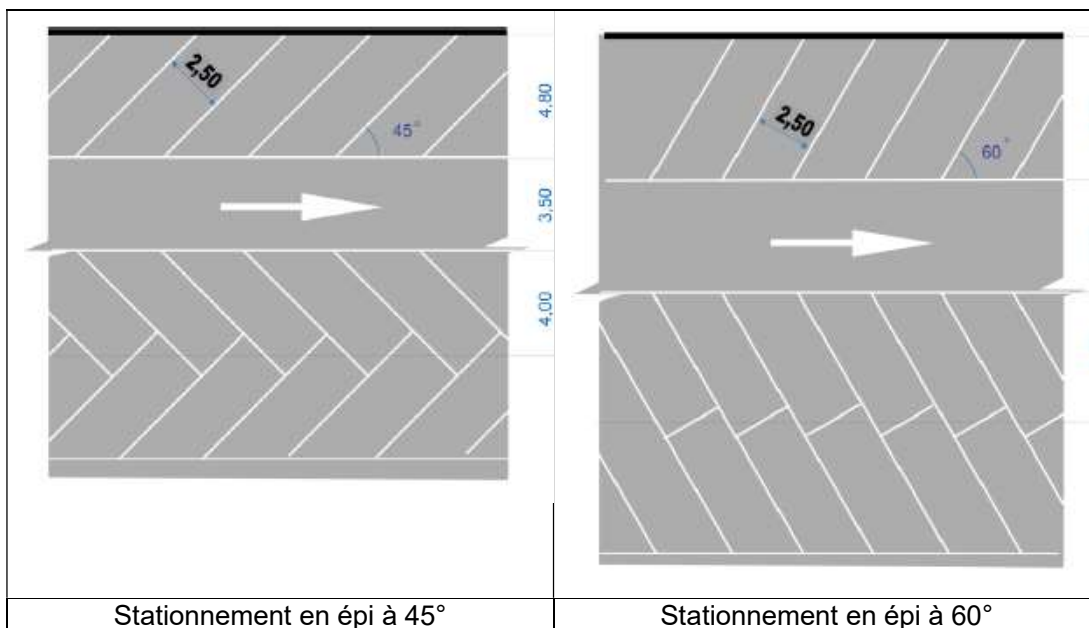
Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

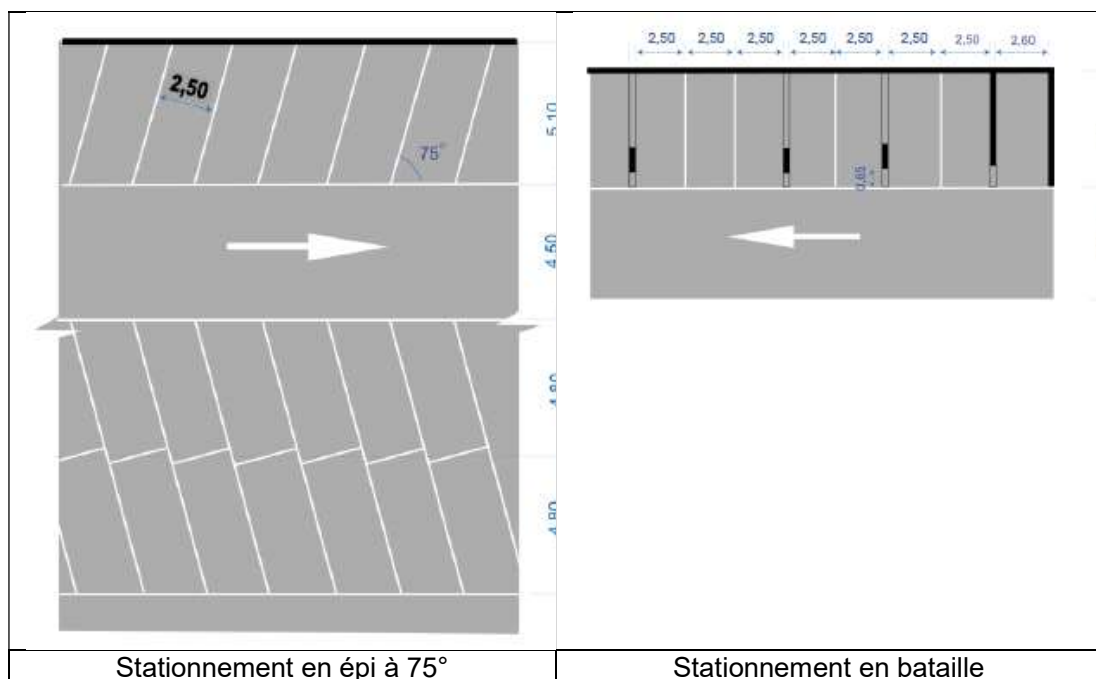
Article UD12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.2** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 10% au moins de la superficie du terrain.

Article UD13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 13.1** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations en fonction des besoins.
- 13.2** Nonobstant l'article 13.1, il pourra être imposée :
 - une place par salarié ;
 - et une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 13.3** D'une manière générale, s'il y a une impossibilité technique et que le pétitionnaire ne satisfait pas aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne réalise pas lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ou de l'acquisition dans un parc privé de stationnement
- 13.4** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports* constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 13.5** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

13.6 Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places devra répondre aux besoins estimés.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UD14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UD15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

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

Article UD16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UD17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE V – ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone d'activités économiques.

Cette zone comprend :

- le secteur UEa qui correspond à des activités industrielles ;*
- le secteur UEb qui correspond à un secteur d'activités industrielles, artisanales et tertiaires pouvant accueillir des équipements ;*
- le secteur UEc qui correspond à un secteur d'activités commerciales et tertiaires.*

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- R : zone d'interdiction stricte
- r : zone d'interdiction
- B : zone d'autorisation sous conditions
- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) DU BASSIN VERSANT DE LA THUR

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- débordement de crue

Le document « 3.h. Règlement graphique – impact du PPRi » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone **UE**, les secteurs **UEa**, **UEb** et **UEc**, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UE2.
Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UE	UEa	UEb	UEc
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int
Logement	Si 2.2	Int	Si 2.4	Int
Hébergement	Int	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Si 2.2	Int	Si 2.4	
Restauration		Int	Int	
Commerce de gros		Int		Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Int		
Hébergement hôtelier et touristique		Int	Int	Int
Cinéma		Int	Int	Int
Industrie	Si 2.2	Si 2.3	Si 2.4	Int
Entrepôt	Si 2.2	Si 2.3	Si 2.4	Si 2.5
Bureau				Si 2.5
Centre de congrès et d'exposition		Int	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Int		Int
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Int		Int
Etablissements d'enseignement		Int	Int	Int
Etablissements de santé et d'action sociale		Int		Int
Salles d'art et de spectacles		Int	Int	Int
Equipements sportifs		Int	Int	Int
Autres équipements recevant du public		Int	Int	Int

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

1.2 DANS L'ENSEMBLE DES ZONES ET SECTEURS UE

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
- les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises par défaut et celle admises sous condition(s) à l'article UE2.

1.2.2 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.2.3 Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article UE2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. DANS L'ENSEMBLE DES ZONES ET SECTEURS UE, UEa, UEb et UEc

2.1.1 Les changements de destination sont autorisés à condition que les nouvelles destinations :

- correspondent à une destination autorisée dans la zone ;
- soient compatibles avec le voisinage d'activités, de commerces et de bureaux ;
- n'apportent pas de nuisances supplémentaires.

2.1.2 Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et les zones d'habitation voisines.

2.1.3 L'agrandissement ou la transformation des établissements existants sans porter atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitations et des établissements voisins.

2.1.4 L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 25% d'emprise au sol supplémentaire, s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

2.1.5 La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.

2.2 EN ZONE UE UNIQUEMENT (HORS SECTEURS UEa, UEb et UEc)

- Les logements de gardiennage (max 50 m² de sdp par logement) et les logements de fonction (max 100 m² de sdp par logement) dans la limite d'une construction par établissement,

- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de vente par établissement,
- Les industries à condition d'être compatibles avec les activités avoisinantes,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité admise.

2.3 DANS LE SECTEUR UEa UNIQUEMENT

- Les industries à condition d'être compatibles avec les activités avoisinantes,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité admise.

2.4 DANS LE SECTEUR UEb UNIQUEMENT

- Les logements de gardiennage (max 50 m² de sdp par logement) et les logements de fonction (max 100 m² de sdp par logement) dans la limite d'une construction par établissement,
- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de vente par établissement,
- Les industries à condition d'être compatibles avec les activités avoisinantes,
- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité admise.

2.5 DANS LE SECTEUR UEc UNIQUEMENT

- Les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité admise.
- Les bureaux à condition d'être liées à une activité admise.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UE4 : Emprise au sol

Néant.

Article UE5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 20 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit en l'absence d'acrotère.

Dans les secteurs concernés par le PPRT, cette hauteur est amenée à 40 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

5.2 De plus, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et non-conformes aux articles 5.1 et 5.2, pourront atteindre sans la

dépasser la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- 5.3** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés des règles de hauteur.

Article UE6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies.
- 6.2** Nonobstant l'article 6.1, pour des raisons de sécurisation des accès et de la circulation sur les voies publiques ou privées, une implantation en recul pourra être imposée.
- 6.2** Les dispositions **de l'article 6.1** ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante. En cas de démolition d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
 - constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
 - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
 - adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

Article UE7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à planter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissements, cet article doit s'apprécier lot par lot.

- 7.1 Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UE :**
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.2 Par rapport aux propriétés de la zone UE,** les constructions devront être implantées :
- soit sur limite séparative ;

- soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Les articles **7.1** et **7.2** ne s'appliquent pas aux :

- équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

7.4 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite, ou en cas de projet architectural commun en accord avec les propriétaires voisins concernés.

Article UE8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

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

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

- 9.3** Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toutes opérations de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.
- 9.4** Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les clôtures seront constituées de grilles, grillages, voire de murs pleins. La hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Le dédoublement des grilles et grillages par des brises-vues* est interdit.
- 9.5** Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

Article UE10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Non-règlementé.

Article UE11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1** Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UE12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

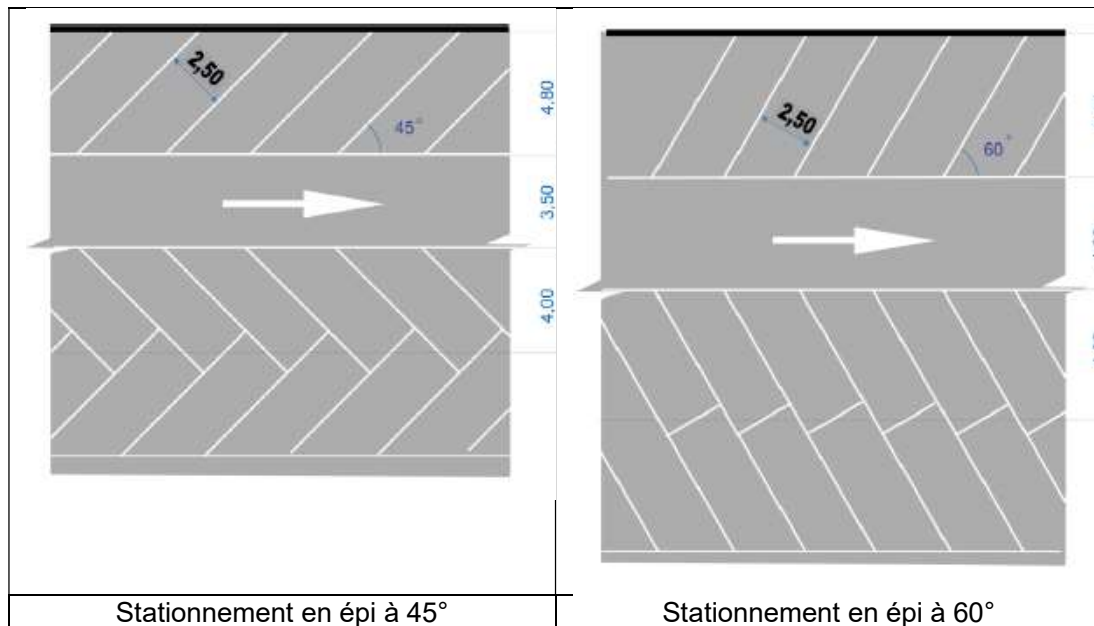
- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.2** Les surfaces libres non destinées aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être plantées. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 12.3** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de recul par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

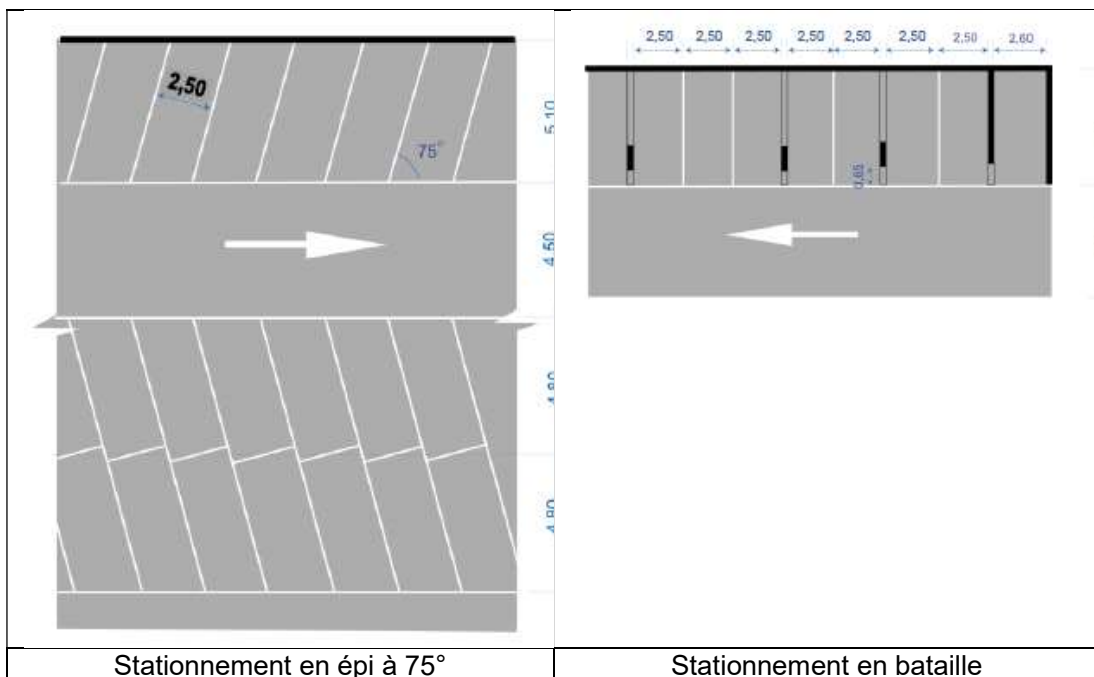
Sous-section 4 : Stationnement

Article UE13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

13.1. Dispositions générales

- 13.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 13.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 13.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 13.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 13.1.5** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports* constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 13.1.6** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination ou sous-destination	Normes minimales
Habitation	- De 0 à 50 m² de sdp : 1 place - De 51 à 150 m² de sdp : 2 places - Pour les logements de plus de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce de détail et commerce de gros	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	Une place par tranche de 100m ² de surface de plancher

Equipement d'intérêt collectif et services publics	Une place par salarié. De plus, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pourra être imposée
--	--

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Nonobstant les normes précédentes, la mutualisation des aires de stationnement entre différents équipements ou différentes activités doit être étudiée lorsque c'est possible.

13.2. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places devra répondre aux besoins estimés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article UE14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article UE15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

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

Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article UE17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

- 17.1** L'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : aménagement du carrefour des rues Lebert et Gay Lussac.
- 17.2** L'emplacement réservé n°8 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : réalisation d'un cheminement piéton le long de la Thur.
- 17.3** L'emplacement réservé n°13 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : préservation et accessibilité à un canal usinier.

CHAPITRE VI – ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUz urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement.

La zone AU comprend :

- les secteurs 1AUa d'extension urbaine ;*
- le secteur 1AUb correspondant à une partie la ZAC Saint Jacques ;*
- le secteur 1AUz correspondant à une partie la ZAC Les Jardins du Blosen.*
- la zone 2AU de réserve foncière.*

La zone AU comprend des secteurs d'OAP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4), notamment en définissant un phasage.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones. Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) DU BASSIN VERSANT DE LA THUR

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- rupture de digue

Le document « 3.h. Règlement graphique – impact du PPRi » délimite ces zones. Le PPRi a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Article AU1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2.
- 1.2** L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières.
- 1.3** Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.
- 1.4** **Dans le secteur 1AUz** les sous-sols sont interdits.

Article AU2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les infrastructures, ouvrages, constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b.

2.2 Le secteur 2AU, nécessitera une procédure d'adaptation du PLU pour son ouverture effective à l'urbanisation.

2.3 Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUz, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation, de bureaux, de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les occupations et utilisations du sol prévues dans les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4), à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
- qu'elles permettent un développement harmonieux de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU (document n°4) ;
- que l'opération respecte les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité de construction d'au moins 25 logements à l'hectare (pour les parties dévolues à l'habitat) ;
- que la surface de vente développée n'excède pas 100 m² par **opération établissement dans les secteurs 1AUa et 1AUz et 500 m² dans le secteur 1AUb.**

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

2.4 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.

Article AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article AU4 : Emprise au sol

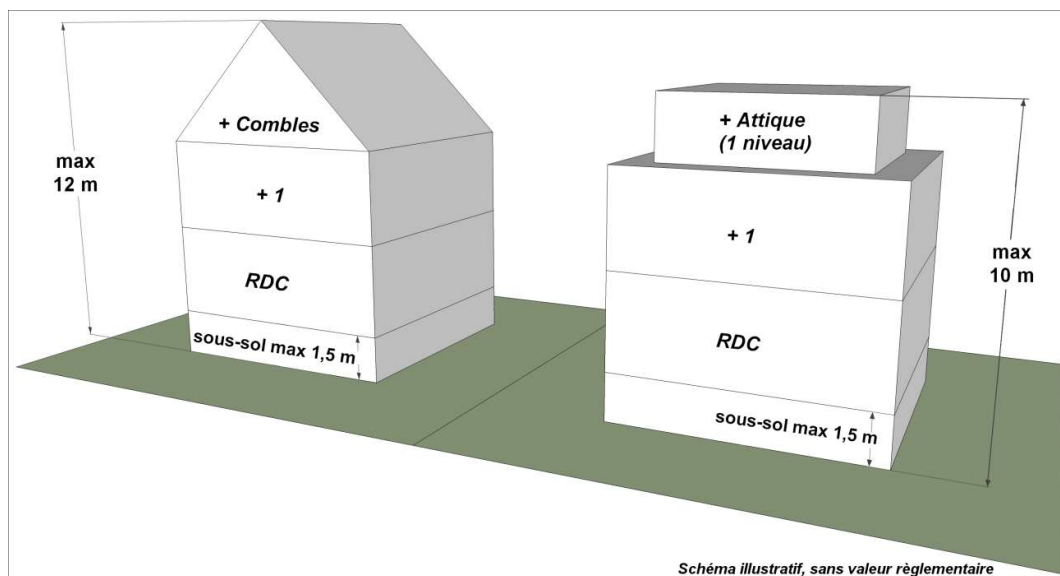
- 4.1** L'emprise au sol des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 12 m².
- 4.2** Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article AU5 : Hauteur des constructions

5.1 Dans la zone AU (secteurs AUa et AUz compris) :

- 5.1.1** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

La hauteur maximale autorisée est fixée à 12 mètres au faîtage, et à 10 mètres au point de l'attique* le plus haut.



- 5.1.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.
- 5.1.3** La hauteur maximale autorisée des carports* est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.
- 5.1.4** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.
- 5.1.5** La hauteur maximale des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 2,50 mètres.

5.2 Dans le secteur 1AUb :

- 5.2.1** Les hauteurs des constructions devront respecter dans un rapport de compatibilité les principes généraux décrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 5.2.2** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder QUATRE y compris les combles ou attique*. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- La hauteur maximale autorisée est fixée à 16 mètres au faitage, et à 14 mètres au point de l'attique* le plus haut.
- 5.2.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 19 mètres de hauteur.
- 5.2.4** La hauteur maximale autorisée des carports* est de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage.
- 5.2.5** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

Article AU6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1** Les constructions de toute nature devront être établies en recul d'au moins 4 mètres de l'alignement des routes départementales et en retrait de 4 mètres au moins par rapport au point haut des berges des cours d'eau et fossés existants ou à créer.
- 6.2** Par rapport aux autres voies : les façades sur rue des constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques
- 6.3** Nonobstant l'article 6.2, les constructions pourront également être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Article AU7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

- 7.1** Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU8.

Article AU8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article AU9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

9.1 Dispositions générales

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

9.2 Dispositions particulières

Façades

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

Les dispositifs techniques (aération, climatisation, ect.) ne pourront pas être implantés sur les façades donnant sur les voies publiques.

Clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

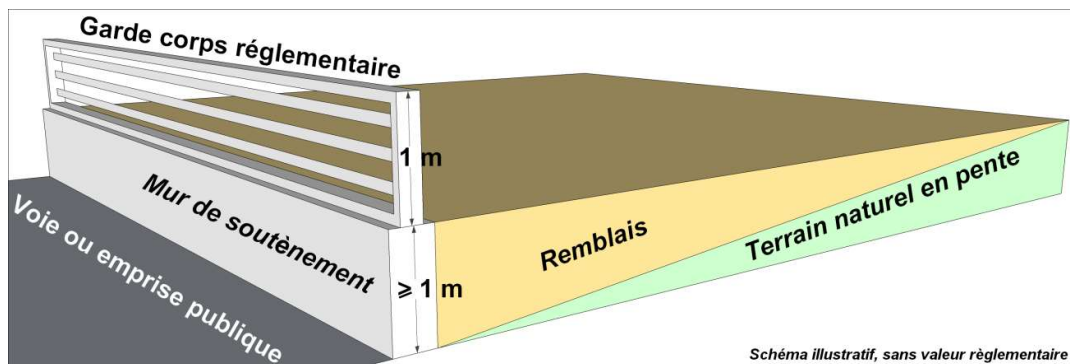
Le long des voies publiques, les clôtures seront constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive soit d'une palissade doublée ou non d'une haie vive. La hauteur des murs bahuts éventuels est limitée à 60 cm et la hauteur totale de la clôture à **1,60 mètre**.

Clôtures en cas de mur de soutènement

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure ou égale à un 1 mètre, la clôture surmontant ce dit mur devra consister en un garde-corps réglementaire ou un dispositif à claire-voie* ou grilles et grillages.

La clôture sur mur de soutènement sera d'une hauteur maximale 1 mètre.



Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

L'implantation de nouvelles paraboles est interdite.

Nez de dalles

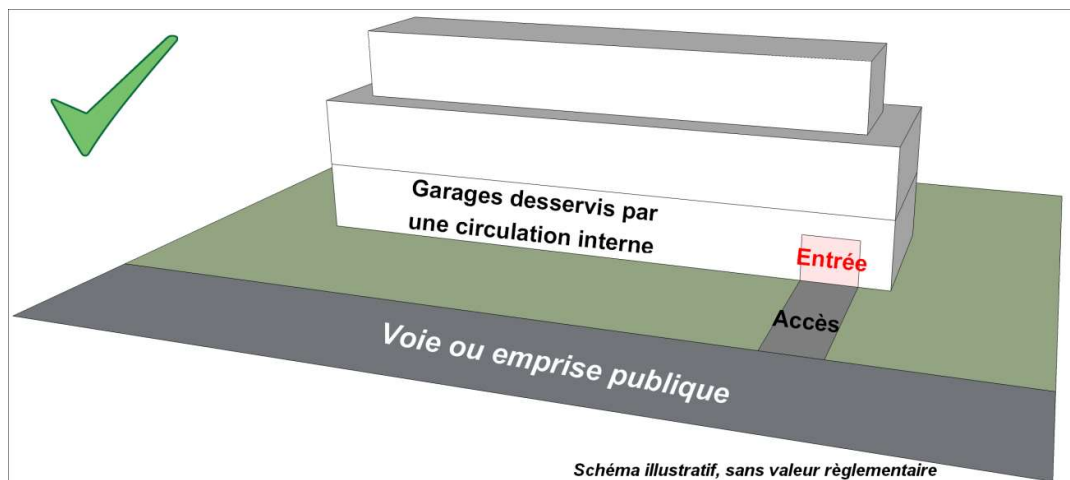
Les nez de dalles en façades devront être habillés pérenne et ils devront être équipés d'un dispositif de récolte des eaux pluviales.

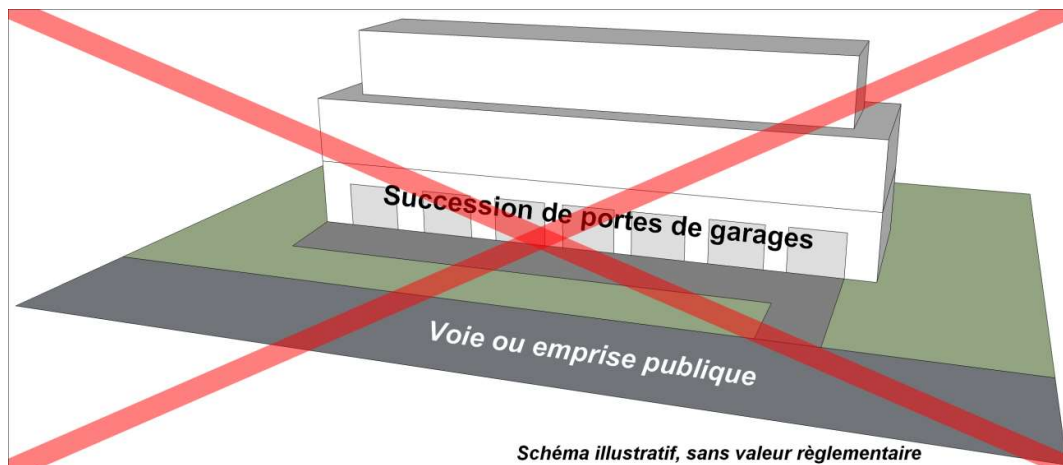
Abris de jardin

Les abris de jardin devront être de conception et présenter un aspect fini et cohérent.

Garages des collectifs

Si un immeuble d'habitation collectif présente en rez-de-chaussée des garages visibles depuis l'espace public, alors une entrée unique devra desservir l'ensemble des garages.





Article AU10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Non-règlementé.

Article AU11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

11.1 Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article AU12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.2** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.
- 12.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 12.3** Dans un rapport de compatibilité, les aménagements des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUz devront respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

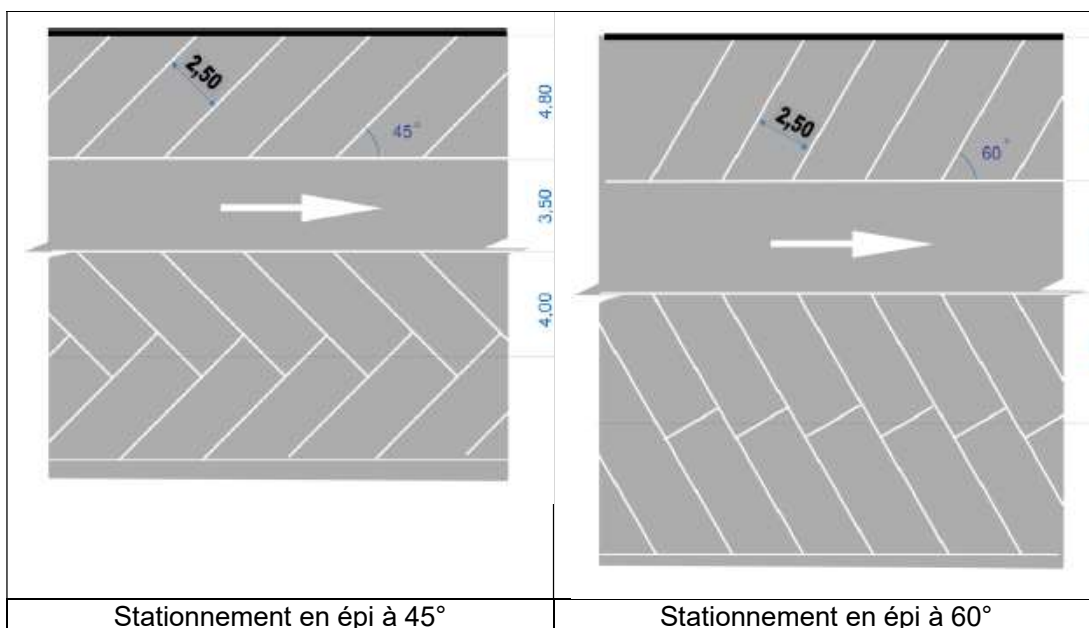
- 12.4** Dans un rapport de compatibilité, les aménagements des secteurs 1AUz devront respecter les dispositions concernant l'évitement des zones humides indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

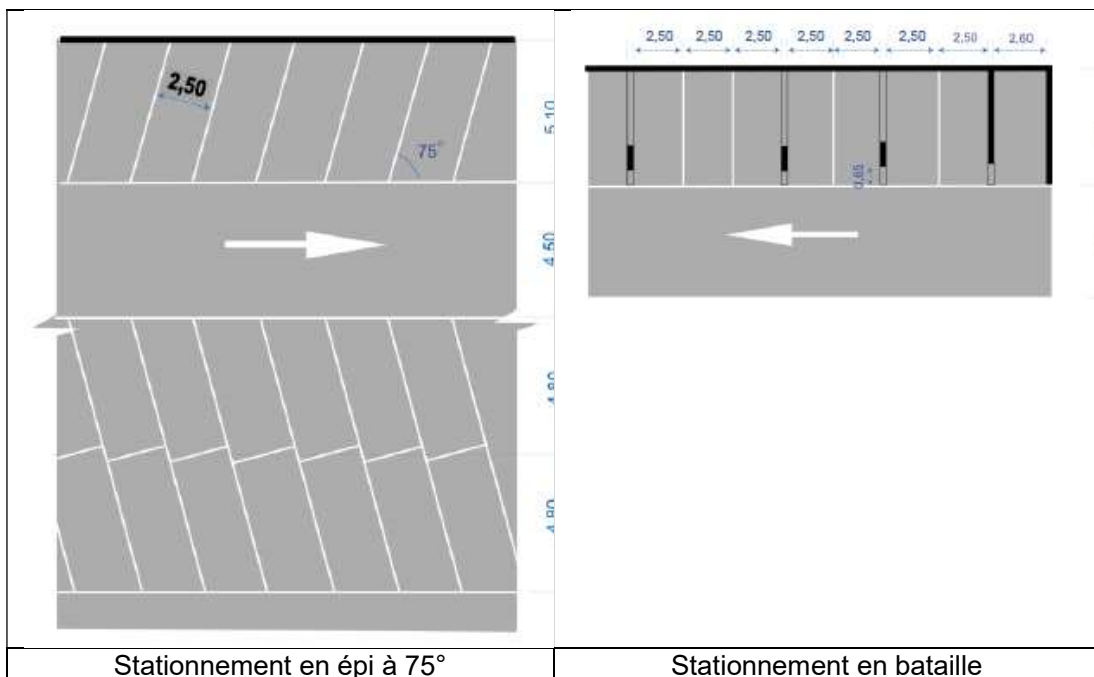
Sous-section 4 : Stationnement

Article AU13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

13.1. Dispositions générales

- 13.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 13.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 13.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 13.1.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 13.1.5** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports* constituent des aires de stationnement.





Stationnement en épi à 75°

Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 13.1.6** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination ou sous-destination	Normes minimales
Habitation	- De 0 à 50 m² de sdv : 1 place - De 51 à 150 m² de sdv : 2 places - Pour les logements de plus de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Commerce de détail	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Une place par salarié. De plus, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pourra être imposée

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Nonobstant les normes précédentes, la mutualisation des aires de stationnement entre différents équipements ou différentes activités doit être étudiée lorsque c'est possible.

13.2. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places devra répondre aux besoins estimés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article AU14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservés en l'état et ouverts à la circulation publique.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUz, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la

construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article AU15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

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

Article AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

16.2 Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou local professionnel.

Article AU17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

Néant.

CHAPITRE VII – ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol.

Cette zone comprend :

- le secteur Aa correspondant à une ferme avec un logement existant ;*
- le secteur Av correspondant au vignoble protégé ;*
- le secteur Ava correspondant à la partie constructible sous condition du vignoble.*

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- B : zone d'autorisation
- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Article A1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2.
- 1.2 La création de nouvelle exploitation agricole (sauf dans le secteur **Ava**).
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - le stationnement de caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article A2.
- 1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.5 Les changements de destination sont interdits.
- 1.6 Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article A2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- 2.2** Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et n°3b.
- 2.3** Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 2.4** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains
- 2.5** La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.
- 2.6 Dans le secteur Aa uniquement :**
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - L'extension mesurée dans la limite de 20% de surface au sol supplémentaire de l'habitation existante, à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. L'extension est limitée à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU.
- 2.7 Dans le secteur Ava uniquement :**
- Les constructions annexes à usage agricole dans la limite de 12 m² d'emprise au sol, de 2,50 mètres de hauteur maximale, et à condition d'être liée à une activité agricole.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A4 : Emprise au sol

- 4.1** Dans le secteur **Ava** : l'emprise au sol des constructions annexes à usage agricole est limitée à 12 m².
- 4.2** Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 5 mètres.
- 5.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres

superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

Article A6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- 6.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

- 6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

- 7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article A8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 9.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 9.2** Toutes installations qui pourraient être autorisées dans la zone devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au site. Les murets en béton apparent sont interdits.
- 9.3** Les abris de jardins devront présenter un aspect bois.
- 9.4** Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 9.5** Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

Article A10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Non-règlementé.

Article A11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

<i>Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i>

Article A12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.1** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 12.2** Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières
- 12.3** Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

<i>Sous-section 4 : Stationnement</i>

Article A13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

Néant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article A14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Article A15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des

collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article A17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

17.1 L'emplacement réservé n°5 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : deux élargissements ponctuels du chemin Stauffen.

17.2 L'emplacement réservé n°7 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'un fossé de 2 mètres de largeur chemin de la source.

17.3 L'emplacement réservé n°10 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement du chemin du Stauffen.

CHAPITRE VIII – ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- *le secteur Na à vocation d'hébergement touristique et d'équipements de loisirs,*
- *le secteur Nb d'équipement de radiotéléphonie mobile.*
- *le secteur Nc dévolu aux jardins, vergers et à la lutte contre l'enfrichement ;*
- *le secteur Nd spécifique à l'Engelbourg ;*
- *le secteur Nt voué à la préservation de la Thur et sa végétation d'accompagnement*

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ETABLISSEMENTS PPC CRISTAL

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRT :

- B : zone d'autorisation sous conditions
- r : zone d'interdiction
- v : zone de recommandations

Le document « 3.g. Règlement graphique – impact du PPRT » délimite ces zones.
Le PPRT a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) DU BASSIN VERSANT DE LA THUR

La zone est partiellement couverte par les zones suivantes du PPRi :

- débordement de crue
- rupture de digue

Le document « 3.h. Règlement graphique – impact du PPRi » délimite ces zones.
Le PPRi a valeur de SUP et il est annexé au présent PLU.

Article N1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

1.1 Les constructions, installations ou occupations du sol autres que celles visées à l'article N2 notamment :

- Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieux véhicules et tout dépôt de déchets.
- La création de nouveaux terrains de camping et de stationnement de caravanes.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, la création d'étangs.
- Les clôtures fixes et constructions édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau et fossés.
- Les affouillements et exhaussements qui ne correspondent pas à ceux autorisés à l'article N2.

1.3 Toute construction ou installation faisant obstacle aux « chemins à conserver » figurant au règlement graphique sur les planches n°3a et 3b.

Article N2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 Dans toute la zone N sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.2 Dans toute la zone sont autorisés :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, l'exploitation de la forêt et à sa mise en valeur récréative, ainsi qu'à la prévention des risques.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable existants.
- Le renforcement des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques existantes à condition de permettre leur mise en conformité par rapport aux besoins et à l'évolution des normes.
- L'édification et la transformation de clôtures légères de type agricole ou forestière.
- Les équipements linéaires et leurs annexes techniques, nonobstant les dispositions de l'article N 13, à condition d'être liés à un réseau d'utilité publique ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017.

2.2 Pour les constructions existantes mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions à usage d'habitation et leurs annexes isolées en zone N » :

- l'adaptation aux normes et la réfection des constructions à usage d'habitation existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ;

- les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20% ou de 20 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- l'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante.
- la création d'un carport* ou d'un garage de 25 m² maximum à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante.
- la création d'un abri de jardin ou d'un abri à bois, d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- la création d'une piscine, si la propriété n'en comprend pas déjà une à la date d'approbation du PLU. Cette piscine pourra être couverte à condition que la couverture se compose d'une structure légère et mobile.
- les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU.

2.3 Dans le secteur Na sont autorisés les constructions et installations d'hébergement touristique et les équipements de loisirs (de type camping, habitations légères de loisirs, etc.).

2.4 Dans le secteur Nb sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements de radiotéléphonie mobile.

2.5 Dans le secteur Nt sont autorisés les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la préservation et à l'entretien de la Thur, de ses berges et de sa végétation d'accompagnement, ainsi qu'à la prévention des risques.

2.6 Dans le secteur Nd sont autorisés les constructions, installations et travaux divers nécessaires à la préservation et à l'entretien du Château de l'Engelbourg, ainsi qu'à l'aménagement de ces abords et accès.

2.6 Dans le secteur Nc :

- La réalisation d'un abri de jardin par unité foncière. L'emprise au sol maximale d'un abri de jardin est limitée à 20 m², sa hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres.
- La réalisation de ruchers.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non-règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 : Emprise au sol

- 4.1** Dans le secteur **Na** l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 60% de la superficie du secteur.
- 4.2** Dans le secteur **Nb** l'emprise au sol est limitée à l'existant.
- 4.3** Dans le secteur **Nc** l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 20 m².

- 4.4** L'emprise au sol des abris de jardin ou abris à bois admis pour les constructions isolées à l'article 2.2 est limitée à 12 m² par abris.
- 4.5** Dans les autres cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article N5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximum des constructions est limitée à 5 mètres.
- 5.2** Dans le secteur **Na**, cette hauteur maximale est portée à 6 mètres.
- 5.3** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.
- 5.4** Dans le secteur **Nb**, le pylône de radiotéléphonie mobile ne pourra dépasser 40 mètres de hauteur.
- 5.5** Dans le secteur **Nc** la hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Article N6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies piétonnes ou cyclables non ouvertes à la circulation automobile est libre.

- 6.1 Dans les secteurs Na, Nb et Nc :**
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies.
- 6.2 Dans le reste de la zone :**
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies et/ou des berges des cours d'eau.
- 6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'une voie piétonne ou d'une piste cyclable en site propre, existantes ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives.

Dans toute la zone (secteurs Na, Nb et Nc compris) :

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article N8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

- 11.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2** Les abris autorisés devront présenter un « aspect bois » de teinte naturelle. Leur toiture devra être à 2 pans, ou le cas échéant, à 1 pan orienté dans le sens de la pente du terrain, et recouverte de tuiles de teinte foncée.
- 11.3** Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 11.4** Conformément à la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2017, les travaux de ravalements effectués sur tout ou partie d'une construction existante sont soumis à autorisation.

Article N10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Non-règlementé.

Article N11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Néant.

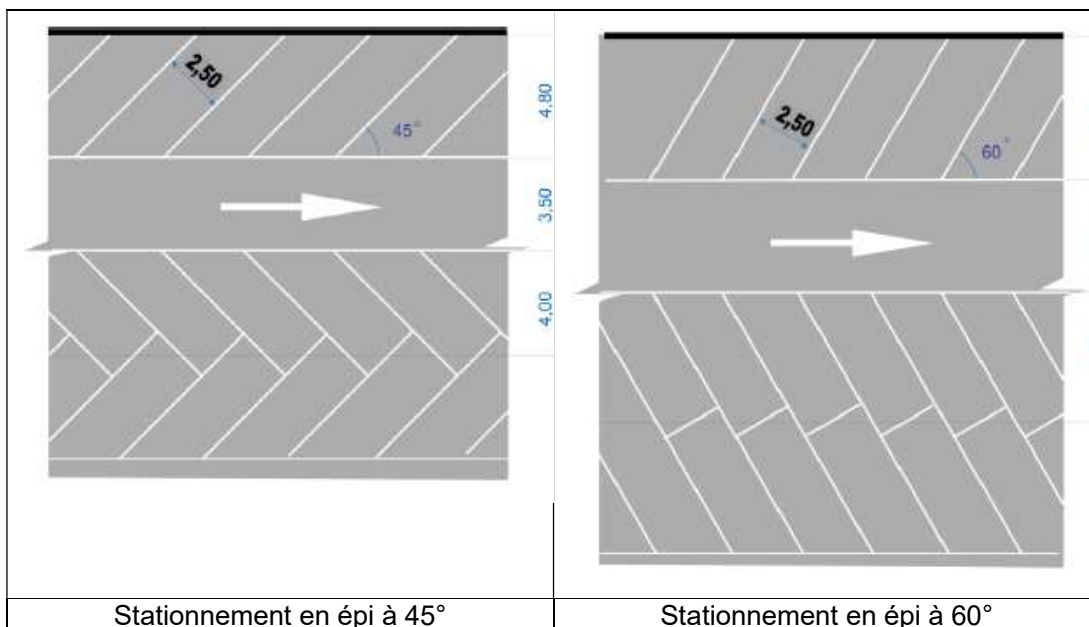
Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

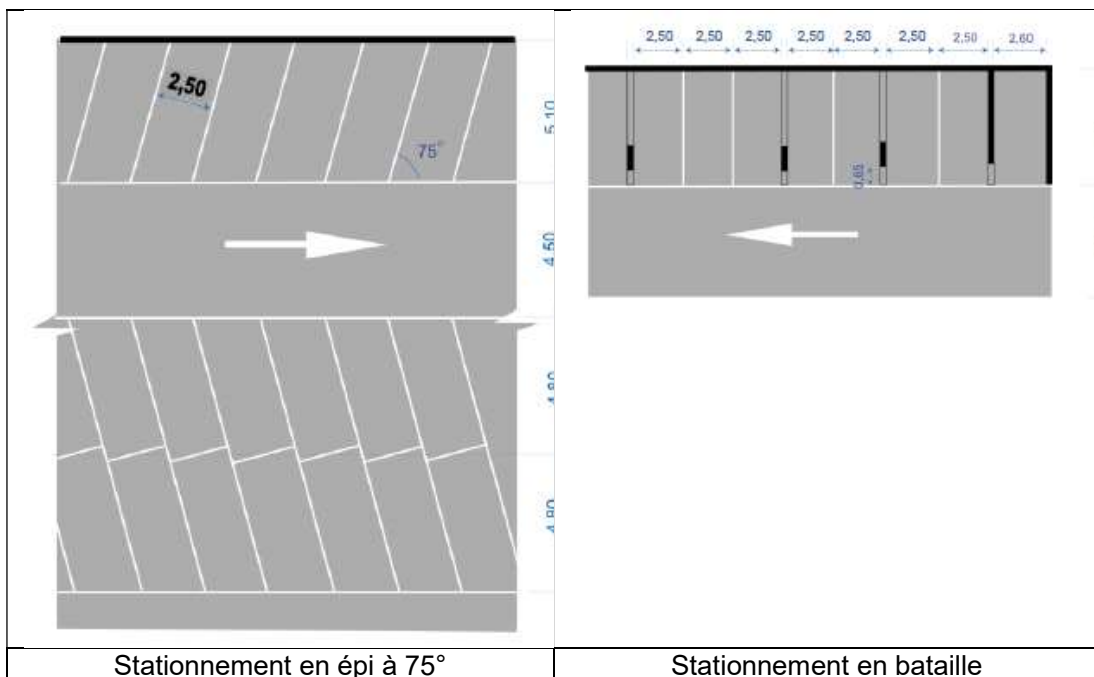
Article N12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les constructions et installations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation paysage naturel et urbain (document 4.b.).
- 12.2** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 12.3** Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières
- 12.4** Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

Article N13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement en tenant compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité

- 13.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 13.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 13.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 13.4** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 13.5** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports* constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

13.6 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination	Normes minimales
Habitation	- De 0 à 50 m² de sdp : 1 place - De 51 à 150 m² de sdp : 2 places - Pour les logements de plus de 150 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	Une place par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Une place par salarié. De plus, une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher pourra être imposée

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Article N14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les « chemins à conserver » sur les plans du règlement graphique n°3a et n°3b doivent être conservées en l'état et ouverts à la circulation publique.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article N15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

15.1 Adduction d'eau potable

Les constructions et installations requérant une alimentation en eau potable devront être conformes au règlement d'alimentation en eau annexé au présent PLU.

15.2 Assainissement

Les constructions et installations requérant un assainissement des eaux devront être conformes aux différents règlements d'assainissement annexés au présent PLU.

15.3 Electricité

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 L'enfouissement des réseaux est autorisé.

Article N17 : Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

17.1 L'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : réalisation d'une digue de protection (PPRi)

17.2 L'emplacement réservé n°12 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : création d'une aire de stationnement au sud de la RN66.

17.3 L'emplacement réservé n°15 au bénéfice de la Commune est inscrit sur les documents graphiques n°3a et n°3b. L'opération désignée est : élargissement de la RN66 – rue du Général de Gaulle afin de réaliser un accotement sud de 3 mètres de largeur.

