

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU



## 3.b Règlement écrit mis en compatibilité

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU  
Approuvée par délibération du Conseil Municipal  
du 25 février 2026



Le Maire



Février 2026



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>3</b>
<b>1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ADAPTATIONS MINEURES.....</b>	<b>5</b>
<b>3. TRAVAUX SUR BATI EXISTANT .....</b>	<b>5</b>
<b>4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS .....</b>	<b>5</b>
<b>5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES.....</b>	<b>5</b>
<b>6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>9</b>
<b>7. GLOSSAIRE.....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I - ZONE UA.....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB.....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC.....</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE UD .....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE ZAC .....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE UE.....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE AU .....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE VIII - ZONE A.....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE IX - ZONE N.....</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXE : LES PLANTATIONS.....</b>	<b>64</b>



# DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Cernay.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

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

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

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

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

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

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

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

1.3. Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturel prévisible « inondation » pour la vallée de la Thur** approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2003 s'appliquent aux parties du territoire communal situées en zone inondable telle qu'elle est reportée à titre d'information sur le règlement graphique 3.a. Le P.P.R. de la vallée de la Thur est annexé au dossier de P.L.U.

1.4a Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) pour BIMA 83** approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2015 s'appliquent aux parties du territoire communal situées dans le périmètre d'exposition aux risques. Le P.P.R.T. de BIMA 83 est annexé au dossier de P.L.U.

**1.4b** Les dispositions du **Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.) pour le site Du Pont de Nemours** approuvé par arrêté préfectoral le 6 août 2010 s'appliquent aux parties du territoire communal situées dans le périmètre d'exposition aux risques. Le P.P.R.T. du site Du Pont de Nemours est annexé au dossier de P.L.U.

**1.5. L'édification des clôtures et le ravalement de façades** sont soumis à une déclaration préalable conformément aux délibérations du conseil municipal du 21 septembre 2007 pour les clôtures et du 14 avril 2014 pour les ravalements de façades.

**1.6. La démolition** de tout ou partie des constructions nécessite un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.

**1.7. Cour commune**

Organisée par les dispositions des articles L.471-1 à L.471-3 et R.471-1 à R.471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte. Le PLU autorise la mise en place d'une cour commune dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU.

**1.8. Bruit des infrastructures de transport terrestre**

Les dispositions de **l'arrêté préfectoral N°2013052 du 21 février 2013** relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

Les infrastructures visées par l'arrêté préfectoral du 21 février 2013 sont les suivantes :

**Routes nationales – Routes départementales**

Voie	Type	Largeur du secteur
RD 83 de Cernay sud (7+760) à Cernay nord (12+34)	2	250 m
RD 35 de Cernay RD 483 (0) à Cernay LA (0+398)	4	30 m
RD 2 de Cernay (0) à RD 83 Cernay LA (1+0)	3	100 m
RD 2 de RD 83 Cernay LA (1+0) à Wittelsheim (4+900)	3	100 m
RD 483 de RD 431 (0) Cernay nord à RD 35 (2+390) Cernay centre	4	30 m
RD 483 de RD 35 (2+390) Cernay centre à RN 33 Croisière	4	30
RN 66 de RD 83 (28+810) à RD 19	1	300 m
RD 35 de Cernay LA (0+938) à RD 33 (3+109)	3	100 m
RN 66 de PR 25+320 à RD 83 (28+810)	2	250 m
RD 83 de Pont d'Aspach à Cernay sud (7+760)	2	250 m

LA : Limite d'agglomération (panneau d'agglomération)  
(00 + 000) : point repère kilométrique de la voie classée

**Réseau ferroviaire**

Voie	Type	Largeur du secteur
Ligne Lutterbach – Wesserling – 130.000 de Lutterbach (0.000) à Thann (13.384)	4	30 m

000.000 : PK référence SNCF

L'annexe 9 cartographie les secteurs exposés aux nuisances sonores.

### **1.9. Lotissement**

En application de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.

## **2. ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément au 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.

## **3. TRAVAUX SUR BATI EXISTANT**

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

En outre Les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique visés à l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions des articles R.152-5 à R.152-9 du Code de l'Urbanisme.

## **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS**

Conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

A Cernay, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'application de l'article L.111-15 dans toutes les zones du PLU.

## **5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Dans toutes les zones**

**Article 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est de 3 mètres.

## 10.2. 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.

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.

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.

### Dans toutes les zones

#### **Article 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

L'ensemble des réseaux doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

**Eau potable** - Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

Les constructions ne sont pas admises lorsque le constructeur ne peut desservir en eau potable les immeubles qu'il projette d'édifier

**Electricité et télécommunication** - A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité technique résultant de la nature du sol, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **Assainissement :**

Les dispositions du règlement du service public de l'assainissement collectif de la Communauté de Commune de Thann – Cernay sont applicables.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Dans toutes les zones

#### ***VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

#### **Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

4.0. Les piscines enterrées non couvertes, les isolations thermiques extérieurs, les carports et les constructions et installations nécessaires au service public ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

- 4.2.** Dans tous les cas, nonobstant les dispositions du plan de détail, les annexes techniques des équipements d'infrastructures (de type poste de transformation électrique, gaz, local poubelle, dispositifs de sécurité et d'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité restreinte), pourront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en recul de cet alignement.

#### **Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 5.0.** Les piscines enterrées non couvertes, les isolations thermiques extérieurs, les carports et les constructions et installations nécessaires au service public ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

- 7.0.1** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 7.0.2** Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres. Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception de la collecte des déchets depuis le domaine public.
- 7.0.3** Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies.  
En zone d'habitat (hors zone UA), la hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour un mur plein ou une hauteur de 1,60 m pour les dispositifs à claire-voie.  
Pour les clôtures à claire-voie édifiées sur un mur bahut, la hauteur maximale de ce dernier ne peut excéder 0,90 m.  
Sur limites séparatives, les clôtures peuvent avoir une hauteur de 2 mètres maximum.
- 7.0.4** Toiture en pente de plus de 20° : un dispositif « arrêt-neige » devra être installé sur les toitures en pente des constructions ; ce dispositif ne concerne que les toitures situées à moins de 1 mètre de l'alignement et dont la pente de toiture est orientée vers l'alignement.

### **STATIONNEMENT**

#### **Sauf pour la zone UA**

#### **Article 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

- 9.1** 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.

- 9.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être 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.
- 9.3** 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.
- 9.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 9.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 9.6** Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.
- Dans tous les cas, il devra être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios ou chambres meublés pour lesquels un emplacement est suffisant.
- 9.7** 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.

### **9.8. Stationnement des véhicules motorisés**

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

<b>Sous - destination</b>	<b>Normes minimales</b>
exploitation agricole	10% de la SP [Surface de Plancher]
exploitation forestière	10% de la SP
logement	Habitations individuelles: 2 places Logements collectifs : 1 place par tranche de 35m <sup>2</sup> de SP Logements locatifs neufs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place / logement
hébergement	1 place par logement - Etablissements d'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires : 1 place pour 3 logements
artisanat et commerce de détail	20% de la SP
restauration	20% de la SP
commerce de gros	10% de la SP
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP
hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
cinéma	1 place pour 3 places de spectateur
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP

établissements d'enseignement	10% de la SP
établissements de santé et d'action sociale	15% de la SP
salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 places de spectateur
équipements sportifs	15% de la SP
autres équipements recevant du public	10% de la SP
industrie	10% de la SP
entrepôt	10% de la SP
bureau	10% de la SP
centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 places de spectateur

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

### 9.9. Stationnement des vélos

Pour les immeubles d'habitation et les bureaux, des aménagements destinés au stationnement des vélos doivent aménagés en fonction des besoins.

## 6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de Cernay comprend :

*Les zones urbaines suivantes :*

- Une zone urbaine **UA** ;
- Une zone urbaine **UB** ;
- Une zone urbaine **UC** qui comprend les secteurs **UCe** et **UCm**
- Une zone urbaine **UD**
- Une zone urbaine **ZAC** composée des secteurs **ZAa**, **ZCb**, **ZCc**, **ZEc**
- Une zone urbaine **UE** qui se compose des secteurs **UEa**, **UEa1**, **UEa2**, **UEb**, **UEb1**, **UEb2**, **UEc** et **Ued**. Le secteur **Ued** comprend le sous-secteur **Ued1**.

*Les secteurs à urbaniser suivants (AU) :*

- Le secteur **1AUa**
- Le secteur **2AU**.

*Les zones agricoles suivantes :*

- Une zone agricole **A**, qui comprend les secteurs **Aa**, **Ah**, **Am** et **Av**

*Les zones naturelles suivantes :*

- Une zone naturelle et forestière **N** qui comprend les secteurs **Na**, **Na1**, **Na2**, **Ng**, **NgV**, **Nv** et **Nj**

## 7. GLOSSAIRE

- **Acrotère** : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde-corps, pleins ou à claire-voie.



- **Aire de jeu** : Aire collective de jeux toute zone spécialement aménagée et équipée pour être utilisée, de façon collective, par des enfants à des fins de jeux. Ces aires de jeux

peuvent être situées dans des jardins publics, des établissements scolaires, des haltes garderies, des crèches, des espaces verts d'une collectivité, ...

- **Alignement** : Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. Si de tels plans existent dans la commune ils sont mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.  
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.
- **Auvent** : petit-toit placé au-dessus d'une ouverture au rez-de-chaussée (porte ou fenêtre) pour protéger des intempéries. Un auvent se distingue clairement du porche puisqu'il est suspendu au mur alors que ce dernier est porté par des colonnes.
- **Carport** : abri qui lorsqu'il est implanté dans la marge de recul a un toit plat, est ouvert sur 3 côtés et est destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries ; cet abri peut être accolé à une construction existante.
- **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.
- **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.
- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Cette destination comprend les constructions et installations publiques ou privées qui sont destinées à accueillir une fonction d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif de la population et/ou des activités. Elle recouvre les infrastructures et superstructures, y compris les locaux accessoires, ouvrages et aménagements de sols qui leurs sont liés, qui sont nécessaires aux domaines suivants :
  - le fonctionnement des réseaux urbains (voirie, eau, assainissement, déchets, énergies, transports, communications électroniques et numériques ...),
  - le fonctionnement des services administratifs, sociaux, sanitaires, de la défense et de la sécurité, de la justice, sportifs et de loisirs, éducatifs et de l'enfance, culturels, d'inhumation ...,
  - les politiques et actions publiques ou d'intérêt collectif notamment en matière d'habitat adapté et d'hébergement temporaire, de gestion des besoins collectifs en stationnement, de protection contre les risques naturels ou technologiques, de gestion des ouvrages hydrauliques, des cours d'eau et plans d'eau, de gestion des milieux naturels et forestiers, d'entretien et de mise en valeur.
- **Contiguïté**: état de ce qui est contigu, qui touche à ; qui est au contact, au voisinage immédiat de.
- **Egout du toit** : ligne basse de la couverture d'une construction.

- **Emprise au sol** : projection verticale du volume de la construction, débords de toitures exclus.
- **Habitat intermédiaire** : unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés (maison de ville, carré de l'habitat, maison en bande, ...)
- **Habitat collectif / habitat individuel** : Au sens du présent règlement, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. Dans les autres cas le bâtiment d'habitation est considéré comme individuel.
- **Marquise** : une marquise est un auvent vitré.
- **Plan des façades** : parties planes et verticales des constructions hors débords de toiture, balcons, auvents et édicules en appui ou en encorbellement.

### **Rappel du code civil concernant les vues :**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



### **Rappel droit des tiers**

Le permis de construire est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.



# CHAPITRE I - ZONE UA

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune, en partie reconstruit, à forte densité. Elle se caractérise par une mixité des fonctions urbaines : habitat, équipements publics, activités commerciales et artisanales, services....

### Article UA 1. : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Pour les constructions et installations : dans le tableau ci-dessous, pour la zone UA, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.

Sous - destination	Interdites		Autorisées sous conditions
	UA		UA
exploitation agricole			
exploitation forestière			
logement			
hébergement			
artisanat et commerce de détail			
restauration			
commerce de gros			
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
hébergement hôtelier et touristique			2.2
cinéma			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
établissements d'enseignement			

établissements de santé et d'action sociale			
salles d'art et de spectacles			
équipements sportifs			2.1
autres équipements recevant du public			
industrie			
entrepôt			
bureau			
centre de congrès et d'exposition			

**Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1.** Les constructions et installations à destination d'équipement sportif si elles sont réalisées sous forme d'aires de jeux publiques.
- 2.2.** Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles ne soient pas de plein air.

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

***VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS***

**Article UA 3 : Hauteur des constructions**

- 3.1.** La hauteur des constructions doit respecter la typologie du bâti existant et contribuer au maintien de l'harmonie architecturale du noyau ancien.

#### **Article UA 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre le(s) plan(s) de la façade du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.*

- 4.1.** Lorsqu'une rue ou section de rue présente un alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants, les constructions nouvelles doivent être établies à cet alignement.
- 4.2.** En l'absence d'un alignement architectural, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 4 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement.

#### **Article UA 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre le(s) plan(s) de la façade du bâtiment et les limites séparatives.*

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.*

- 5.1.** Les constructions pourront être édifiées ;
  - soit sur limite séparative,
  - soit avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

#### **Article UA 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>
---

#### **Article UA 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES  
CONSTRUCTIONS**

**Article UA 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

Non réglementées.

**STATIONNEMENT**

**Article UA 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Non réglementées.

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article UA 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

**Article UA 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

## CHAPITRE II – ZONE UB

### USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*La zone UB, à densité moyenne, est composée de groupes d'immeubles collectifs et de services de proximité.*

#### **Article UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

Pour les constructions et installations : dans le tableau ci-dessous, pour la zone UB, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UB2.

Sous - destination	Interdites
	UB
exploitation agricole	
exploitation forestière	
logement	
hébergement	
artisanat et commerce de détail	
restauration	
commerce de gros	
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
hébergement hôtelier et touristique	
cinéma	
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
établissements d'enseignement	

établissements de santé et d'action sociale	
salles d'art et de spectacles	
équipements sportifs	
autres équipements recevant du public	
industrie	
entrepôt	
bureau	
centre de congrès et d'exposition	

**Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'équipement sportif si elles sont réalisées sous forme d'aires de jeux publiques.

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article UB 3 : Hauteur des constructions**

- 3.1. La hauteur des constructions doit respecter la typologie du bâti existant et contribuer au maintien de l'harmonie architecturale de la zone.

**Article UB 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

**Article UB 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre le(s) plan(s) de la façade du bâtiment et les limites séparatives.*

- 5.1. **Par rapport aux propriétés de la zone UB** : Non réglementée
- 5.2. **Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone UB** : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui

en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Article UB 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article UB 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article UB 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des bâtiments.**

Non réglementées.

**STATIONNEMENT**

**Article UB 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article UB 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

**Article UB 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière. Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

# CHAPITRE III – ZONE UC

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UC, à moyenne densité, se caractérise par sa mixité fonctionnelle (à dominante habitat, activités, commerces, artisanales et industrielles, bâtiments publics et services).

Le secteur UCe est réservé à Emmaüs.

Le secteur UCm est réservé à l'Institut Saint-André.

### Article UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour la zone UC et les secteurs UCe et UCm, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UC2.

Sous - destination	Interdite			Sous conditions		
	UC	UCe	UCm	UC	UCe	UCm
exploitation agricole						1
exploitation forestière						
logement						
hébergement					2	3
artisanat et commerce de détail				4	5	6
restauration						
commerce de gros						
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						7
hébergement hôtelier et touristique	8					
cinéma						
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
établissements d'enseignement						
établissements de santé et d'action sociale						9
salles d'art et de spectacles						
équipements sportifs				10		11
autres équipements recevant du public						
industrie						
entrepôt					12	14
bureau					13	15
centre de congrès et d'exposition						

## **Article UC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article UC 1

- 1 : Si la sous-destination agricole constitue un accessoire des activités de l'Institut Saint André
- 2 : Si l'hébergement est lié aux activités admises sur le site (Emmaüs)
- 3 : Si l'hébergement est lié aux activités de l'Institut Saint André
- 4 : Si l'activité artisanale est compatible avec la fonction résidentielle
- 5 : Si la surface de vente n'excède pas 2500 m<sup>2</sup>
- 6 : Si la sous-destination est liée aux activités de l'Institut Saint André
- 7 : Si la sous-destination est liée aux activités de l'Institut Saint André
- 8 : L'interdiction ne s'applique qu'à l'hébergement hôtelier de plein air (camping - caravanage)
- 9 : Si la sous-destination est liée et nécessaire au fonctionnement de l'Institut Saint André
- 10 : S'il s'agit d'aires de jeux publiques telles que définies dans le glossaire
- 11 : Si les équipements sportifs sont nécessaires aux pensionnaires
- 12 : Si cette sous-destination est liée et nécessaire aux activités admises sur le site (Emmaüs)
- 13 : Si la sous-destination bureau constitue un accessoire des activités admises sur le site (Emmaüs)
- 14 : Si cette sous-destination est liée et nécessaire aux activités admises sur le site (Institut Saint André)
- 15 : Si la sous-destination bureau constitue un accessoire des activités admises sur le site (Institut Saint André)

## **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article UC 3 : Hauteur des constructions**

##### **Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés**

*La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.*

- 3.1. Le nombre de niveaux des constructions est limitée à 3, combles ou attique compris, non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1mètre.
- 3.2. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 10 mètres.
- 3.3. Toutefois les règles des articles 3.1 et 3.2. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées dans ces articles, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

- 3.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

**Dans le secteur UCe**

Non réglementée.

**Dans le secteur UCm**

Non réglementée.

**Article UC 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation s'apprécient entre le(s) plan(s) de la façade du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, ni aux piscines enterrées non couvertes.*

**Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés**

- 4.1.** Sauf indications contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Le long des chemins d'accès privés, des sentiers piétonniers et des parcs publics les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement.

Toutefois, dans les rues ou sections de rues présentant un alignement architectural des façades de constructions clairement défini, les constructions à édifier pourront s'implanter à cet alignement architectural.

- 4.2.** Les dispositions de l'article 4.1. ne sont pas applicables aux :

- outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- locaux ou aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte d'une emprise inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
- carports.

- 4.3** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie ou l'emprise publique.

- 4.4** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 3,5 m<sup>2</sup> doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

#### Dans le secteur UCe

- 4.5. Sauf indications contraires figurant sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### Dans le secteur UCm

- 4.6. Toutes constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RN 66 et 25 mètres de l'axe de la route départementale.

### Article UC 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, ni aux piscines enterrées non couvertes.*

#### 5.1. Dans les quinze premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

- 5.1.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.1.2 Toutefois, en cas de constructions d'immeubles de logements collectifs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction à édifier.
- 5.1.3 Les constructions sur limite séparative sont autorisées dans les cas suivants :
- 5.1.3.1 en cas de projet architectural commun ;
  - 5.1.3.2 en cas d'adossement à une construction existante sur la limite séparative voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur et la longueur sur limite du bâtiment existant.

#### 5.2. Au-delà de cette profondeur :

- 5.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Si la construction à édifier est un immeuble collectif de logement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.2.2. Des constructions pourront être implantées sur limite séparative si la hauteur sur limite séparative du bâtiment n'excède pas 3 mètres et la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments implantés sur limite séparative n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs. Pour les abris de jardin, le nu de la façade pourra être en léger recul des limites séparatives, avec le

débord du toit sur limite séparative.

### **Quelle que soit la profondeur**

- 5.3** Les dispositions des articles UC 5.1. et UC 5.2. ne sont pas applicables aux outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.
- 5.4.** Les piscines enterrées non couvertes et les carports d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés librement, quelle que soit la profondeur.
- 5.5.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative, quelle que soit la profondeur.
- 5.6** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 3,5 m<sup>2</sup> peuvent être implantés dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.
- 5.7.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 6 sont applicables.

#### **Dans le secteur UCe**

Non réglementée.

#### **Dans le secteur UCm**

Non réglementée.

### **Article UC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés**

- 6.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres sauf les carports qui sont exemptés de toute obligation d'implantation.

#### **Dans le secteur UCe**

Non réglementée.

#### **Dans le secteur UCm**

Non réglementée.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article UC 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

#### Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm compris

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Article UC 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions

#### Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés

8.1 **Les espaces verts et les plantations** - La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement doit être plantée, sans que cette surface puisse être inférieure à 20 % de la superficie du terrain.

#### Dans le secteur UCe

8.2. **Les plantations** - Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

**Les marges de recul** doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige formant écran.

**Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers** seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins un pour quatre places de stationnement ou un arbre pour 8 places lorsque celles-ci sont implantées en vis-à-vis.

**Les espaces libres** - Toutes les surfaces libres devront être engazonnées et présenter des plantations d'arbres et des bosquets.

#### Dans le secteur UCm

Non réglementée.

## STATIONNEMENT

### Article UC 9 : Obligations minimales en matière de stationnement

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

En complément de ces dispositions, en zone UC pour les logements de 2 pièces et plus, la norme minimale est de 2 places par logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Article UC 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

#### **Dans la zone UC, secteurs UCe et UCm exceptés**

En outre, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres s'il s'agit de desservir plus de 6 logements.

### **Article UC 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes



# CHAPITRE IV - ZONE UD

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UD correspond à une zone d'équipements sportifs et de loisirs en tissu urbain notamment celle couverte par la servitude "Jeunesse et Sports".

### Article UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Pour les constructions et installations : dans le tableau ci-dessous, pour la zone UD, , lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UD2.

Sous - destination	Interdites	Autorisées sous conditions	
	UD	UD	
exploitation agricole			
exploitation forestière			
logement			2.2.
hébergement			
artisanat et commerce de détail			
restauration			
commerce de gros			
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
hébergement hôtelier et touristique			
cinéma			
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
établissements d'enseignement			
établissements de santé et d'action			

sociale			
salles d'art et de spectacles			
équipements sportifs			
autres équipements recevant du public			2.1
industrie			
entrepôt			
bureau			
centre de congrès et d'exposition			

**Article UD 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'autres équipements recevant du public, si elles correspondent au caractère de la zone.
- 2.2. Les logements sont autorisés à condition qu'ils constituent des logements de services.

**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article UD 3 : Hauteur des constructions**

Non réglementée.

**Article UD 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementée.

**Article UD 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée.

**Article UD 6 : Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article UD 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

En outre, la hauteur des clôtures n'est pas limitée mais il est néanmoins fait obligation de mettre en œuvre des dispositifs à claire-voie.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UD 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des bâtiments.**

#### **8.1. Les espaces boisés classés**

Les boisements identifiés sur les règlements graphiques conformément à la légende « Espaces boisés classés » sont classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

## **STATIONNEMENT**

### **Article UD 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Non réglementées.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UD 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

### **Article UD 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

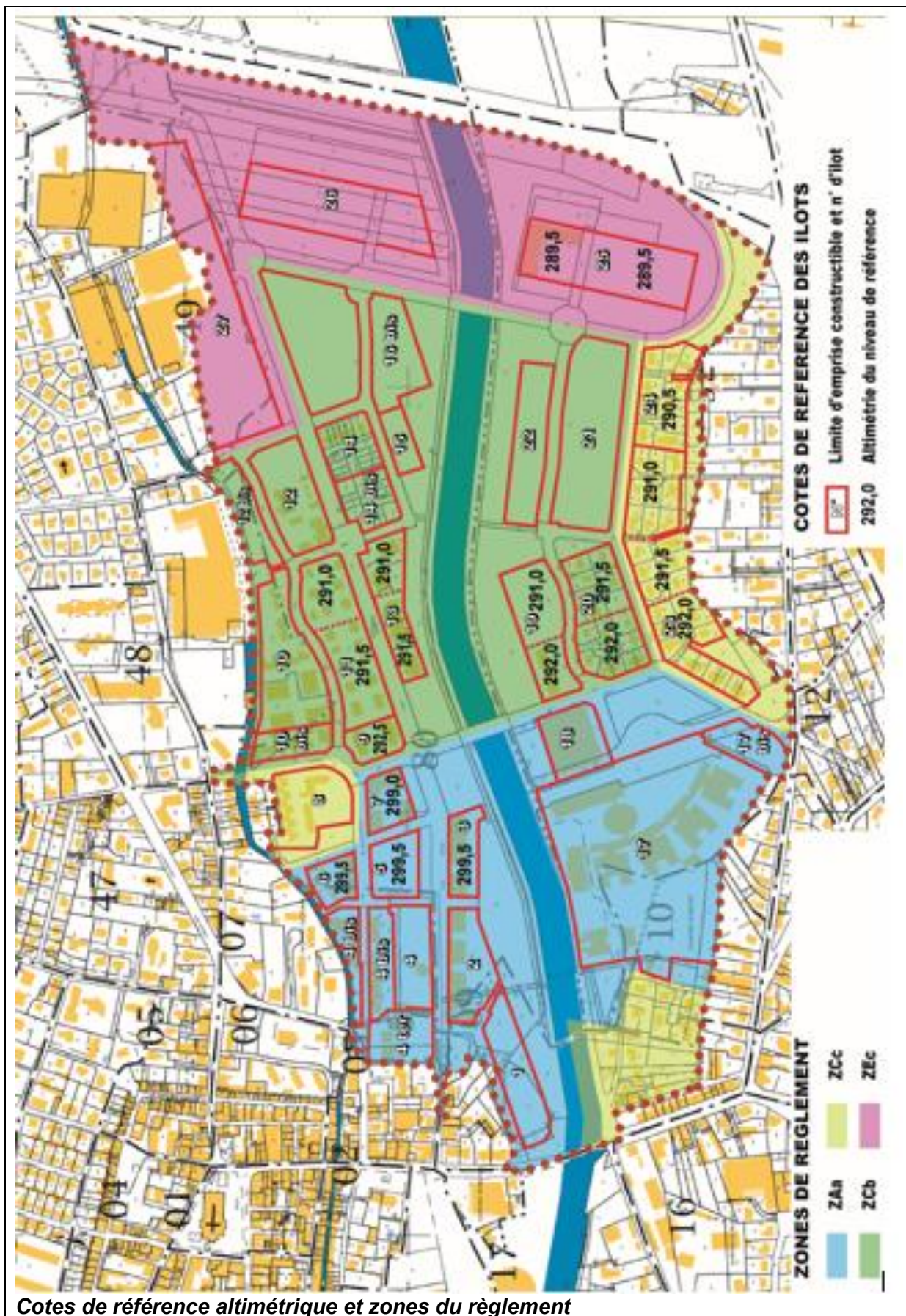
# CHAPITRE V - ZONE ZAC

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*La zone ZAC qui compose la ZAC correspond à la zone la plus dense ; elle est similaire à la zone UA. Elle se caractérise par une mixité des fonctions (habitat, équipements publics structurants). La ZAC des Rives de la Thur est divisée en 4 secteurs :*

- le secteur ZAa se caractérise par une mixité urbaine, un centre dense, et des équipements publics structurants,*
- le secteur ZCb se caractérise par une densité moyenne et une mixité fonctionnelle (à dominante d'habitat, services, commerces),*
- le secteur ZCc correspond à une faible densité et a une vocation dominante d'habitat (pavillonnaire, isolé, jumelé),*
- le secteur ZEc correspond à des fonctions de bureaux, d'activités, et de services compatibles avec la fonction résidentielle.*



Cotes de référence altimétrique et zones du règlement

### Article ZAC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour les secteurs ZAa, ZCb, ZCc et ZEc, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article ZAC 2.

Sous - destination	Interdite				Sous conditions			
	ZAa	ZCb	ZCc	ZEc	ZAa	ZCb	ZCc	ZEc
exploitation agricole								
exploitation forestière								
logement								5
hébergement								
artisanat et commerce de détail						2		2
restauration								
commerce de gros								
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						3		
hébergement hôtelier et touristique					1	1	1	1
cinéma								
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
établissements d'enseignement								
établissements de santé et d'action sociale								
salles d'art et de spectacles								
équipements sportifs							4	
autres équipements recevant du public								
industrie								6
entrepôt								7
bureau								
centre de congrès et d'exposition								

### Article ZAC 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article ZAC 1

1	: L'hébergement hôtelier et touristique est admis à l'exclusion de l'hébergement de plein air (camping et caravanage).
2	: L'artisanat et le commerce de détail ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la fonction résidentielle et la surface de vente $\leq 300 \text{ m}^2$ en secteur ZEc
3	: Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont admises que si elles sont compatibles avec la fonction résidentielle
4	: S'il s'agit d'aires de jeux publiques telles que définies dans le glossaire

<b>5</b>	: Le logement n'est admis que s'il est lié et nécessaire à une activité implantée dans le secteur
<b>6</b>	: S'il s'agit de petites industries, non nuisantes pour le voisinage et compatibles avec la fonction résidentielle.
<b>7</b>	: Si l'entrepôt est lié à une activité admise dans le secteur

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article ZAC 3 : Hauteur des constructions

##### Dans les secteurs ZAa, ZCb, ZCc et ZEc

Un niveau de référence sera déterminé, îlot par îlot, par l'aménageur de la ZAC compte tenu des cotes altimétriques des voiries périphériques, des cotes altimétriques des plus hautes eaux connues de la nappe phréatique et des cotes de la digue de la Thur.

Ces cotes sont portées sur le document graphique annexé en préambule du règlement de la zone ZAC à titre indicatif, en l'état des connaissances au jour de l'approbation de ce règlement.

##### Dans les secteurs ZAa et ZCb

**3.1.** Les constructions et installations comporteront au plus 5 niveaux de planchers superposés sur une même verticale, sans que leur hauteur maximale ne puisse excéder 18 mètres, en tout point par rapport au niveau de référence à l'aplomb de ce point.

La sous face de la dalle du premier niveau de plancher sera située pour le moins à une altimétrie égale au niveau de référence.

##### Dans le secteur ZCc

**3.2.** Les constructions et installations comporteront au plus 3 niveaux de planchers superposés sur une même verticale, sans que leur hauteur maximale ne puisse excéder 12 mètres pour les constructions individuelles, en tout point par rapport au niveau de référence à l'aplomb de ce point.

La sous face de la dalle du premier niveau de plancher sera située pour le moins à une altimétrie égale au niveau de référence.

##### Dans le secteur ZEc

**3.3.** Les constructions et installations comporteront au plus 4 niveaux de planchers superposés sur une même verticale, sans que leur hauteur maximale ne puisse excéder 12 mètres. Cette hauteur ne prend pas en compte les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations.

La sous face de la dalle du premier niveau de plancher sera située pour le moins à une altimétrie égale au niveau de référence.

#### **Article ZAC 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Le parc, les placettes et les cheminements définis par les documents graphiques destinés à devenir des équipements publics, sont considérés comme des emprises publiques.*

##### **Dans le secteur ZAa**

**4.1.** Les constructions et installations s'implanteront côté voie publique et privée, ou emprise publique, selon le cas, sur tout alignement défini par les documents graphiques.

En l'absence d'alignement ainsi défini, les constructions et installations pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Dans le secteur ZCb**

**4.2.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance égale au moins à 4 mètres de l'alignement de la voie ou emprise publique.

Par exception, des reculs différents peuvent être autorisés dans le cadre de la composition d'un plan d'ensemble et/ou pour tout motif de perspective monumentale, d'architecture, d'accueil de commerces et de services, et de sécurité.

**4.3.** L'implantation des carports et des piscines enterrées non couvertes est libre.

##### **Dans le secteurs ZCc**

**4.4.** Les constructions et installations s'implanteront côté voie publique et privée, ou emprise publique, selon le cas, sur tout alignement défini par les documents graphiques.

En l'absence d'alignement ainsi défini, les constructions et installations devront s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées accessibles aux véhicules automobiles.

**4.5.** L'implantation des carports et des piscines enterrées non couvertes est libre.

##### **Dans le secteurs ZEc**

**4.6.** Les constructions et installations s'implanteront à l'intérieur des polygones d'implantation définis par le document graphique de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation relative à la ZAC des Rives de la Thur sous la légende « Activité tertiaire ».

#### **Article ZAC 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.*

*Il sera distingué les limites latérales aboutissant aux voies et emprises publiques, des limites de fond de parcelles séparant deux propriétés privées, à l'opposé des limites avec les voies et emprises publiques.*

##### **Dans le secteur ZAa**

**5.1. Par rapport aux limites latérales** - Les constructions et installations s'implanteront, soit en limite, soit en recul d'au moins 5 mètres de ladite limite.

- 5.2. Par rapport aux limites de fond de parcelle** - Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux limites de fond de parcelle.

**Dans le secteur ZCb**

- 5.3. Par rapport aux limites latérales** - Les constructions et installations s'implanteront :

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

Par exception, des règles de recul différentes pourront être admises dans le cas de servitude de cour commune ou dans le cas de projet commun à plusieurs lots, notamment lotissement, permis valant division, pour des motifs de perspective monumentale, d'architecture ou de composition de paysage urbain.

- 5.4. Par rapport aux limites de fond de parcelle** - Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux limites de fond de parcelle.

- 5.5.** L'implantation des carports et des piscines enterrées non couvertes est libre.

- 5.6.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article ZAC 6 sont applicables.

**Dans le secteur ZCc**

- 5.7. Par rapport aux limites latérales** - Les constructions et installations s'implanteront à au moins 3 mètres des dites limites.

Par exception, des règles de recul différentes y compris sur limites, pourront être admises dans le cas de servitude de cour commune ou dans le cas de projet commun à plusieurs lots, notamment lotissement, permis valant division, ou dans le cas de constructions annexes de faible volumétrie (H totale < 4m ; emprise totale < 20 m<sup>2</sup>), et/ou pour des motifs de perspective monumentale, d'architecture ou de composition de paysage urbain.

- 5.8. Par rapport aux limites de fond de parcelle** - Les constructions et installations s'implanteront librement par rapport aux limites de fond de parcelle.

- 5.9.** L'implantation des carports et des piscines enterrées non couvertes est libre.

- 5.10.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article ZAC 6 sont applicables.

**Dans le secteur ZEc**

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.*

- 5.11.** 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 3 mètres.

Cette disposition ne d'applique pas aux constructions implantées en limite des espaces de stationnement pré-paysagés indiqués au document graphique.

## **Article ZAC 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans les secteurs ZAa, ZCb et ZCc**

**6.1.** Les constructions et installations sur une même propriété seront soit jointives ou accolées, soit implantées à 5 mètres au moins les unes des autres sauf les carports qui sont exemptés de toute obligation d'implantation.

### **Dans le secteur ZEc**

**6.2.** Les constructions et installations sur une même propriété pourront s'implanter librement à l'intérieur des polygones d'implantation.  
Des distances spécifiques peuvent être imposées pour des motifs de sécurité.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Article ZAC 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

### **Dans les secteurs ZAa, ZCb, ZCc et ZEc**

**7.1 Dispositions générales** - Un 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.

Les teintes doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Des prescriptions spéciales pourront notamment être imposées au vu de suggestions et recommandations proposées par le cahier des charges architectural.

### **Dans les secteurs ZCb, ZCc et ZEc**

#### **7.2. Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles**

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

### **Dans le secteur ZEc**

#### **7.3. Stockage**

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

**7.4. Clôture -Elles** doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies.

**7.5. Façade** - Les ouvrages techniques et installations matérielles prévues en terrasse des constructions devront figurer explicitement aux dossiers de demandes de permis de construire, et faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article ZAC 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

#### **Dans le secteur ZAa**

**8.1** Tous les espaces libres de construction, aires de stationnement et aires de circulation, devront être soigneusement aménagés.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées pour une amélioration de leur traitement paysager au vu notamment des suggestions et recommandations proposées par les cahiers des charges architectural et paysager.

#### **Dans le secteur ZCb**

**8.2.** La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement, doit être plantée sans que cette surface puisse être inférieure à 25% de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur ZCc**

**8.3.** La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement, doit être plantée sans que cette surface puisse être inférieure au tiers de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur ZEc**

**8.4.** Les surfaces libres de toute occupation (construction / stationnement / circulation) doivent être plantées.

## **STATIONNEMENT**

### **Article ZAC 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Article ZAC 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

En outre, les principes de desserte figurant sur le document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la ZAC des Rives de la Thur sous la légende « Emprise des espaces publics à aménager » doivent être respectés.

### **Article ZAC 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

# CHAPITRE VI - ZONE UE

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*Il s'agit de sites occupés par des activités économiques. La zone se compose des secteurs énumérés ci-dessous.*

*Le secteur UEa est affecté aux activités industrielles.*

*Le secteur UEa1 correspond à une zone d'exploitation des carrières où les activités industrielles sont autorisées.*

*Le secteur UEa2 est destiné aux activités industrielles où les entrepôts de stockage sont admis. Ce secteur comporte deux activités faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).*

*Le secteur UEb est affecté aux activités commerciales.*

*Le secteur UEb1 recouvre plus particulièrement le site stratégique situé entre le Faubourg de Belfort, la rue de Normandie et la RN66*

*Le secteur UEb2 constitue le prolongement du site stratégique affecté à une zone d'aménagement commercial par requalification d'une friche industrielle.*

*Le secteur UEc est affecté aux activités artisanales, commerciales et de petite industrie.*

*Le secteur UEd est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de services. Le secteur UEd comprend le sous-secteur UEd1, permettant l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.*

**Article UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites**

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour les secteurs UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEb1, UEb2, UEc et UEd, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article UE 2.

Sous - destination	Interdit									
	UEa	UEa1	UEa2	UEb	UEb1	UEb2	UEc	UEd	UEd1	
exploitation agricole										
exploitation forestière										
logement							9			
hébergement										
artisanat et commerce de détail							9			
restauration							9			
commerce de gros										
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							9			
hébergement hôtelier et touristique						5		5	5	
cinéma										
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés										
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							9			
établissements d'enseignement										
établissements de santé et d'action sociale										
salles d'art et de spectacles										
équipements sportifs										
autres équipements recevant du public										
industrie							9			
entrepôt							9			
bureau							9			
centre de congrès et d'exposition										

Sous - destination	Sous conditions							
	UEa	UEa1	UEa2	UEb	UEb1	UEb2	UEc	UEd et UEd1
exploitation agricole								
exploitation forestière								
logement	1	4					7 et 9	
hébergement								
artisanat et commerce de détail							9	
restauration							9	
commerce de gros								
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							9	
hébergement hôtelier et touristique						5		5
cinéma								
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							9	
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
établissements d'enseignement								
établissements de santé et d'action sociale								
salles d'art et de spectacles								
équipements sportifs						6		
autres équipements recevant du public								
industrie							8 et 9	8
entrepôt	2						2 et 9	2
bureau	3	3	3	3	3	3	9	
centre de congrès et d'exposition								

**Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article UE 1

<b>1</b>	: A raison d'un logement par établissement s'il est nécessaire pour le gardiennage d'une activité admise dans le secteur.
<b>2</b>	: Si l'entrepôt est lié à une activité admise dans la zone

<b>3</b>	: Si la sous-destination bureau constitue l'accessoire d'une activité admise dans le secteur
<b>4</b>	: L'aménagement des logements existants, la création de nouveaux logements étant interdite
<b>5</b>	: L'interdiction ne s'applique qu'à l'hébergement hôtelier de plein air (camping - caravanage)
<b>6</b>	: Si les équipements sportifs ne sont pas réalisés en plein air
<b>7</b>	: S'il s'agit d'un logement de service d'une surface de plancher maximale de 150 m <sup>2</sup> et à condition d'être lié à une activité admise dans la zone et nécessaire à la surveillance ou au gardiennage.
<b>8</b>	: S'il s'agit de petites industries, non nuisantes pour le voisinage et compatibles avec la fonction résidentielle.
<b>9</b>	: Les constructions et installations correspondant aux sous-destinations admises en UEc sont interdites dans une bande de 5 mètres de profondeur le long de la Thur, cette distance étant mesurée par rapport à la limite cadastrale.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Article UE 3 : Hauteur des constructions**

Non réglementée.

#### **Article UE 4 : Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques**

- 4.1.** Sauf indications contraires figurant sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- 4.2.** Le long de la RN 66, les constructions et installations de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la voie.
- 4.3.** Le long de la RD 83, les constructions et installations de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la voie.

## Article UE 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Dans les secteurs UEa, UEa1 et UEa2

- 5.1. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes aux zones d'habitat, 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 [ $D = H \geq 4$  m].

### Dans les secteurs UEb, UEb1, UEc et UEd (dont UEd1)

- 5.2. 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 [ $D \geq H$ ].

### Dans le secteurs UEb2

Non réglementée.

## Article UE 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## Article UE 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

### Dans les secteurs UEa, UEa1, UEa2, UEb, UEb1, UEb2, UEc et UEd (dont UEd1)

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 7.1 **Stockage** - Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UE 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

#### **Dans les secteurs UEa, UEa1, UEa2, UEb et UEc**

- 8.1. Les plantations** - Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 8.2. Les marges de recul** - Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige formant écran.

#### **Dans les secteurs UEb1et UEb2**

- 8.3. Les plantations** - Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 8.4. Les marges de recul** - Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige formant écran.
- 8.5. Les aires de stationnement** - Les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'au moins un pour quatre places de stationnement ou un arbre pour 8 places lorsque celles-ci sont implantées en vis-à-vis.
- 8.6. Les espaces libres** - Toutes les surfaces libres devront être engazonnées et présenter des plantations d'arbres et des bosquets.

#### **Dans le secteur UEd (dont UEd1)**

- 8.7. Les plantations** - Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 8.8. Les marges de recul** - Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige formant écran.
- Les marges de recul des bâtiments par rapport aux voies ne pourront en aucun cas servir d'espace de stationnement ou de passage de véhicules
- 8.9. Les voiries** - L'aménagement des voiries devra être accompagné d'espaces végétalisés comportant des alignements d'arbres / un aménagement arboré.
- 8.10. Les espaces publics** - Un espace public arboré devra accompagner l'aménagement de ce secteur.

## **STATIONNEMENT**

### **Article UE 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

Les dispositions suivantes complètent ou se substituent à leurs homologues figurant dans les dispositions générales.

#### **Dans les secteurs UEa, UEa1 et UEa2**

**9.1.1.** Locaux industriels : 10% de la Surface de Plancher

**9.1.2** Bureaux liés à une activité admise : 60% de la Surface de Plancher.

#### **Dans le secteur UEb**

**9.2.1.** Commerces  $\geq 2000 \text{ m}^2$  : 100% de la Surface de Plancher

**9.2.2.** Commerces  $< 2000 \text{ m}^2$  : 60% de la Surface de Plancher

**9.2.3** Établissements de spectacles cinématographiques : une place de stationnement pour trois places de spectateur.

#### **Dans les secteurs UEb1 et UEb2**

**9.3.1.** Commerces  $\geq 2000 \text{ m}^2$  : 100% de la Surface de Plancher

**9.3.2.** Commerces  $< 2000 \text{ m}^2$  : 60% de la Surface de Plancher

**9.3.3.** Bureaux : 60% de la Surface de Plancher

**9.3.4.** Entrepôts : 10% de la Surface de Plancher

#### **Dans les secteurs UEc et UEd (dont UEd1)**

**9.4.1.** Ateliers : 10% de la Surface de Plancher

**9.4.2.** Bureaux et commerce : 60% de la Surface de Plancher

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article UE 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

### **Article UE 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes



# CHAPITRE VII - ZONE AU

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :*

*Les secteurs 1AUa sont destinés aux extensions structurées des zones d'habitat.*

*Le secteur 2AU constitue une réserve foncière et pourra être urbanisé dans le cadre d'une modification du PLU.*

### Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour les secteurs 1AUa et 2AU, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article AU2.

Sous - destination	Interdite		Sous conditions	
	1AUa	2AU	1AUa	2AU
exploitation agricole				
exploitation forestière				
logement			1	
hébergement			2	
artisanat et commerce de détail			1	
restauration			3	
commerce de gros				
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			3	
hébergement hôtelier et touristique				
cinéma				
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			1	
établissements d'enseignement				
établissements de santé et d'action sociale				
salles d'art et de spectacles				
équipements sportifs				
autres équipements recevant du public				
industrie				
entrepôt				
bureau			1	
centre de congrès et d'exposition				

## **Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article AU 1

	<p>Dans les secteurs 1AUa sont admises les sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le logement, à condition que soit mise en œuvre la mixité de l'habitat.</li><li>- L'artisanat s'il est compatible avec la fonction résidentielle et le commerce de détail s'il contribue à la mixité fonctionnelle.</li><li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils contribuent à la mixité fonctionnelle.</li><li>- Les bureaux s'ils constituent l'accessoire d'une activité admise dans le secteur.</li></ul> <p>L'usage des sols admis dans les secteurs 1AUa est soumis aux conditions</p> <p><b>1</b> : particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs 1AUa ;</li><li>- Chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;</li><li>- Les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.</li></ul>
<p><b>2</b> :</p>	<p>L'interdiction ne s'applique qu'à l'hébergement hôtelier de plein air (camping - caravanage)</p>
	<p>Dans le secteur 1AUa Faubourg de Belfort, afin d'accroître la mixité fonctionnelle, les sous-destinations suivantes sont admises en plus de celles visées au <b>1</b> ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'artisanat s'il est compatible avec la fonction résidentielle et le commerce de détail s'il contribue au développement de l'offre commerciale de la Zone d'Aménagement Commercial de la Croisière.</li><li>- La restauration ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles constituent un complément à l'offre commerciale.</li><li>- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Les bureaux s'ils constituent l'accessoire d'une activité admise dans le secteur.</li></ul> <p><b>3</b> : L'usage des sols admis dans le secteur 1AUa est soumis aux conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il doit être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur 1AUa ;</li><li>- Chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;</li><li>- Les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.</li></ul>

**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**Article AU 3 : Hauteur des constructions**

- 3.1.** Le nombre de niveaux des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 3, combles ou attique compris, non comptés les sous-sols lorsque le niveau supérieur du plancher de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieur à 1,50 mètre.
- 3.2.** La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 10 mètres.
- 3.3.** Toutefois les règles des articles 3.1 et 3.2. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées dans ces articles, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 3.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes, panneaux solaires ou photovoltaïques...) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (sauf la sous-catégorie de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme intitulé "autres équipements recevant du public") sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

**Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, ni aux piscines enterrées non couvertes.*

- 4.1.** Sauf indications contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Le long des chemins d'accès privés, des sentiers piétonniers et des parcs publics les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement.

- 4.2.** Les dispositions de l'article 4.1. ne sont pas applicables aux :
- outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire,
  - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - locaux ou aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte d'une emprise inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres,
  - carports.
- 4.3** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 3,5 m<sup>2</sup> doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

## **Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées, ni aux piscines enterrées non couvertes.*

### **5.1. Dans les quinze premiers mètres comptés à partir de l'alignement :**

- 5.1.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.1.2 Toutefois, en cas de constructions d'immeubles de logements collectifs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la construction à édifier.
- 5.1.3 Les constructions sur limite séparative sont autorisées en cas de projet architectural commun.

### **5.2. Au-delà de cette profondeur :**

- 5.2.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  
Si la construction à édifier est un immeuble collectif de logement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 5.2.2 Des constructions pourront être implantées sur limite séparative si la hauteur sur limite séparative du bâtiment n'excède pas 3 mètres et la longueur cumulée de l'ensemble des bâtiments implantés sur limite séparative n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté et 12 mètres sur 2 côtés consécutifs.
- 5.3 Les dispositions des articles AU 5.1. et AU 5.2. ne sont pas applicables aux outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.
- 5.4. Les piscines enterrées non couvertes et les carports d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés librement, quelle que soit la profondeur.
- 5.5 Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 3,5 m<sup>2</sup> peuvent être implantés dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.
- 5.6. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 6 sont applicables.

**Article AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

6.1. La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article AU 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

7.1 **Stockage** - Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article AU 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions**

8.1 **Les espaces verts et les plantations** - La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement doit être plantée, sans que cette surface puisse être inférieure à 20 % de la superficie du terrain.

**Dans le secteur 1AUa Faubourg de Belfort**

8.2. **Les plantations** - Les surfaces libres doivent être plantées. En aucun cas ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

8.3. **Les marges de recul** - Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige formant écran.

Les marges de recul des bâtiments par rapport aux voies ne pourront en aucun cas servir d'espace de stationnement ou de passage de véhicules

8.4. **Les voiries** - L'aménagement des voiries devra être accompagné d'espaces végétalisés comportant des alignements d'arbres / un aménagement arboré.

8.5. **Les espaces publics** - Un espace public arboré devra accompagner l'aménagement de ce secteur.

## **STATIONNEMENT**

### **Article AU 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

Il pourra être satisfait aux obligations minimales de stationnement en mutualisant les aires de stationnement.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Article AU 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

En outre, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres s'il s'agit de desservir plus de 6 logements.

### **Article AU 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes

# CHAPITRE VIII - ZONE A

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A permet l'implantation de constructions à destination agricole.

Les secteurs Aa (secteur agricole) et Av (secteur viticole) sont totalement inconstructibles car elles correspondent, soit :

- à la zone viticole au Nord de l'agglomération,
- à des terres inconstructibles pour des raisons paysagères.

Le secteur Ah est affecté à l'activité horticole

Le secteur Am correspond à l'activité maraîchère.

### Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour la zone A et les secteurs Aa, Av, Ah et Am, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article A2.

Sous - destination	Interdite				Interdite			
	A	Aa Av	Ah	Am	A	Aa Av	Ah	Am
exploitation agricole					1 - 3			5
exploitation forestière								
logement					2 - 3			
hébergement								
artisanat et commerce de détail							4	
restauration								
commerce de gros								
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
hébergement hôtelier et touristique								
cinéma								
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
établissements d'enseignement								
établissements de santé et d'action sociale								
salles d'art et de spectacles								
équipements sportifs								
autres équipements recevant du public								
industrie								
entrepôt								
bureau								
centre de congrès et d'exposition								

**Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article A 1

1 :	<p>Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que les bâtiments agricoles soient liés et nécessaires à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées;</li><li>- les bâtiments principaux des exploitations agricoles soient regroupés sur un même site ;</li><li>- les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.</li></ul>
2 :	<p>Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;</li><li>- d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ;</li><li>- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole et que le bâtiment à usage d'habitation soit indispensable pour justifier sa présence sur le site et lié directement à l'exercice de ses activités au regard du contexte local et des activités agricoles concernées ;</li><li>- de disposer, dans les zones d'assainissement non collectif, d'un terrain d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome ;</li><li>- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;</li><li>- de faire l'objet de mesures d'intégration paysagère</li></ul>
3 :	<p><b>Gestion des constructions existantes</b></p> <p>L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitations existantes, sans qu'il puisse en résulter la création de logement supplémentaire et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que l'extension soit limitée à 30% de l'existant.</p> <p>L'adjonction de constructions ou d'autres installations aux bâtiments d'exploitation agricoles préexistants, destinés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- à la conduite de productions animales ou végétales ;</li><li>- aux travaux agricoles et aux services liés à l'entretien de l'espace ;</li><li>- à la transformation des produits de l'exploitation agricole.</li></ul>
4 :	<p>Si la sous-destination commerce de détail est liée à l'exploitation horticole et à condition qu'elle concerne l'écoulement de sa propre production en majorité</p>
5 :	<p>La mise en valeur agricole ne peut être réalisée que dans le cadre d'une activité maraîchère et seules les constructions et installations liées et nécessaires à cette activité sont admises</p>

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article A 3 : Hauteur des constructions

Non réglementée.

#### Article A 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dans la zone A

4.1 Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et chemins.

##### Dans le secteur Ah

4.2. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe des voies :

- Route Nationale et voie à grande circulation : 35 mètres
- Route Départementale : 25 mètres
- Autre voie ou chemin : 4 mètres

##### Dans le secteur Am

4.3. Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

##### Dans la zone A et les secteurs Ah et Am

Les dispositions des articles A 4 -4.1, A 4-4.2 et A 4-4.3 ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.
- Les travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions.

#### Article A 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

#### Article A 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article A 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Non réglementées.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article A 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise maximale des constructions.**

Non réglementées.

## **STATIONNEMENT**

**Article A 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

**Article A 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

**Article A 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

# CHAPITRE IX - ZONE N

## USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de l'intérêt du site ou de l'existence de risques ou de nuisances

Les secteurs Na correspondent à des zones de loisirs existantes ou à créer.

Le secteur Na1 couvre le site de l'ancienne gravière destinée à être remblayée et réaménagée à des fins de loisirs.

Le secteur Na2 ne permet que les équipements sportifs de plein air.

Le secteur Ng correspond à une zone graviérable de la ZERC.

Le secteur NgV est destiné à l'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage.

Le secteur Nj correspond à des jardins familiaux.

Le secteur Nv correspond à un secteur de mise en valeur du verger communal.

### Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination et pour la zone N et les secteurs Na, Na1, Ng, NgV, Nv et Nj, lorsque la case correspondante est noire la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est grise la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases renvoient aux conditions détaillées à l'article N 2.

Sous - destination	Interdit							
	N	Na	Na1	Na2	Ng	NgV	Nj	Nv
exploitation agricole								
exploitation forestière								
logement								
hébergement								
artisanat et commerce de détail								
restauration								
commerce de gros								
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
hébergement hôtelier et touristique								
cinéma								
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
établissements d'enseignement								
établissements de santé et d'action sociale								
salles d'art et de spectacles								
équipements sportifs								
autres équipements recevant du public								
industrie								
entrepôt								
bureau								

Sous - destination	Sous conditions						
	N	Na	Na1	Na2	Ng	NgV	Nj
exploitation agricole							4
exploitation forestière							
logement					2		
hébergement							
artisanat et commerce de détail							
restauration							
commerce de gros							
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
hébergement hôtelier et touristique							
cinéma							
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés							
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés							
établissements d'enseignement							
établissements de santé et d'action sociale							
salles d'art et de spectacles							
équipements sportifs				5			
autres équipements recevant du public			1				
industrie					3		
entrepôt							
bureau							
centre de congrès et d'exposition							

**Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

**2.1.** Les conditions énumérées ci-dessous renvoient au tableau des sous-destinations figurant à l'article N 1.

<b>1</b>	: L'aménagement d'un parc public après remblaiement et renaturation de la gravière.
<b>2</b>	: L'aménagement et l'extension des logements existants sans création de nouveaux logements.
<b>3</b>	: Cette sous-destination n'est admise que pour : - les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation du gravier y compris celles classées pour la protection de l'environnement, - l'installation de stockage de déchets inertes existante.
<b>4</b>	: Pour cette sous-destination, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de jardins familiaux.
<b>5</b>	: Dans le secteur Na2 ne sont admis que les équipements sportifs de plein air à condition qu'ils soient sans incidences sur la protection du biotope et sur la

fonctionnalité de la zone inondable

**2.2. Dans le secteur Nv**, ne sont autorisées que les sous-destinations non interdites dans l'article N1 (constructions destinées à la miellerie, bâtiment technique de stockage de matériel arboricole, accueil du public...), ainsi que les travaux, aménagement et infrastructures (dont les stationnements) liés aux sous-destinations autorisées.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article N 3 : Hauteur des constructions

Non réglementée, sauf pour le secteur Nv.

**Dans le secteur Nv** la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres (hors ouvrages de faibles emprises sur toiture).

#### Article N 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dans les secteurs Na1, Ng et Nv

**4.1.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe des voies :

- Route Nationale et voie à grande circulation : 35 mètres
- Route Départementale : 25 mètres
- Autre voie ou chemin : 4 mètres

##### Dans le secteur NgV

**4.2.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe des voies :

- Route Départementale n° 83 : 25 mètres
- Autre voie ou chemin : 4 mètres

##### Dans le secteur Nj

**4.3.** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies :

##### Dans les secteurs Na1, Ng, NgV, Nv et Nj

Les dispositions des articles N 4 -4.1, N 4-4.2 et N 4-4.3 ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques.
- Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire.

- Les travaux effectués sur les constructions existantes s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation des constructions.

#### **Article N 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementée

**Dans le secteur Nv**, les constructions s'implanteront avec un recul de 3 mètres minimum de la limite séparative.

#### **Article N 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Article N 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Non réglementées, sauf dans le secteur Nv :

**Dans le secteur Nv**, les clôtures (hors portails) devront intégrer des dispositifs permettant le passage de la petite faune.

Dans le secteur Nv, les constructions devront être conçues de façon à s'intégrer harmonieusement dans le site.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article N 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprises maximales des constructions**

- 8.1.** Les espaces boisés à conserver figurant au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8.2.** **Au sein du secteur Nv**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 8.3.** **Au sein du secteur Nv**, le pré-vergers est protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Au sein de l'espace protégé au titre de l'article L151-23, les arbres fruitiers devront être maintenus et tout arbre supprimé devra être remplacé par un arbre fruitier à haute tige. Au sein de ces espaces, les accès véhicules nécessaires au bon fonctionnement du site seront autorisés. Par ailleurs, aux limites Nord, Ouest et Est du secteur Nv une haie végétale sera plantée.
- 8.4.** **Au sein du secteur Nv**, les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées.

## STATIONNEMENT

### **Article N 9 : Obligations minimales en matière de stationnement**

Non réglementées.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **Article N 10 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

### **Article N 11 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Se référer au titre DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES - § 5 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A CERTAINES ZONES en page 4 et suivantes.

**En outre pour le secteur Nv, il est précisé :**

**Assainissement - Eaux usées :** le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.

**Eaux pluviales :** les eaux pluviales seront infiltrées et/ou pourront faire l'objet de récupération dans une cuve de stockage.

## Annexe : les plantations

Lorsque le règlement d'une zone ou d'un secteur comporte des obligations en matière de plantations, les espèces à privilégier seront choisies dans la liste ci-après.

Nom scientifique	Nom français	Types de sols et aménagement
<b>ARBRES :</b>		
<b><i>Alnus glutinosa</i></b>	<b>Aulne noir</b>	Berges des cours d'eau, gravière sols humides
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Sols moyens
<i>Fraxinus excelsior</i> (*)	Frêne commun	Berges cours d'eau et proximité des rivières
<b><i>Populus nigra</i></b>	<b>Peuplier noir</b>	Berges cours d'eau et proximité des rivières
<i>Salix alba</i>	Saule commun	Berges cours d'eau et proximité des rivières
<i>Salix rubens</i>	Osier jaune	Berges cours d'eau et proximité des rivières
<b><i>Salix fragilis</i></b>	<b>Saule fragile</b>	Berges des cours d'eau, abords des gravières
<b>ARBUSTES :</b>		
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaïne	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<b><i>Salix purpurea</i></b>	<b>Saule pourpre</b>	Berges des cours d'eau, gravières
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Berges des cours d'eau, gravières
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<b>LIANES :</b>		
<b><i>Hedera helix</i></b>	<b>Lierre grim pant</b>	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite	Haies, bosquets sur sols peu ou non humides
<b>BUISSONS, OURLETS :</b>		
<b><i>Teucrium scorodonia</i></b>	<b>Germandrée scorodoïne</b>	Ourlet, en lisière
<b>PLANTES HERBACEES :</b>		
<b><i>Agrostis capillaris</i></b>	<b>Agrostide capillaire</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<i>Bromus erectus</i>	Brome érigé	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Carex caryophylla</i></b>	<b>Laïche de printemps</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Euphorbe Petit cyprès	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<i>Galium verum</i>	Gaillet jaune	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Genista sagittalis</i></b>	<b>Genêt sagitté</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Genista tinctoria</i></b>	<b>Genêt des teinturiers</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Hieracium pilosella</i></b>	<b>Epervière piloselle</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Luzula campestris</i></b>	<b>Luzule champêtre</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Polygala vulgaris</i></b>	<b>Polygale</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Ranunculus bulbosus</i></b>	<b>Renoncule bulbeuse</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Rumex acetosella</i></b>	<b>Petite oseille</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Thymus pulegioides</i></b>	<b>Thym à larges feuilles</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Veronica officinalis</i></b>	<b>Véronique officinale</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux
<b><i>Viola canina</i></b>	<b>Violette des chiens</b>	Pelouse sur sol sec et caillouteux

Légende : **En gras**, espèce particulièrement recommandée à Cernay

(\*) peu recommandé actuellement car fragilisé par la chalarose





