

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SCHEIBENHARD

REGLEMENT

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

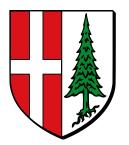
Vu pour être annexé à la délibération du 03 mars 2020,



Le Maire, Francis JOERGER

PRAGMA-SCF





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN PLAN LOCAL D'URBANISME DE SCHEIBENHARD

3 - RÈGLEMENT

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	2
MODE D'EMPLOI	1
1. DIVISION DU TERRITOIRE	1
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	5
Dispositions générales	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU6	3
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX6	3
3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES ET URBAIN	7
4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER 9)
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION1	10
6. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX 1	11
ZONE URBAINE (U)1	13
Zone à urbaniser (AU)	24
Zone agricole (A)	32
ZONE NATURELLE (N)	36
ANNEXES	11
1. LEXIQUE	11
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE	15
3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	16
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE4	17
5. ZOOM SUR LES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT	18
6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES 5	53



MODE D'EMPLOI

1. DIVISION DU TERRITOIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

La zone urbaine U:

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 6 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- · Le secteur Uep dédié aux équipements publics de sport et loisirs.
- Le secteur Up composé d'espace de vert et de vergers intra-muros à préserver.
- · Le secteur Uc1 dédié aux activités commerciales.
- Le secteur Uc2 dédié à l'accueil et aux services touristiques.

La zone d'urbanisation future AU:

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

• Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation essentiellement résidentielle.

La zone agricole A:

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

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- Le secteur Anc, non constructible excepté pour les abris de pâtures.

La zone naturelle :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 2 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- · Le secteur Ne, concerne la station technique de l'oléoduc.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

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

ARTICLE 1: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

• ARTICLE 3: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES

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

ARTICLE 4: STATIONNEMENT

L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

· ARTICLE 5: ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

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

· ARTICLE 6 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

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



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

- Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Scheibenhard ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

3. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

En zone A et N l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. Ce recul minimal est de 10 mètres en zone U, mais ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes sous réserve que celles-ci se fassent dans le respect minimum du recul existant pour la construction agrandie.

Isolation acoustique des constructions affectées par le bruit de l'autoroute A35

La commune de Scheibenhard est inscrite comme secteur affecté par le bruit dans l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 portant révision du classement des infrastructures de transports terrestres dans le département du Bas-Rhin et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit à leur voisinage. (voir annexe 8)

Canalisation de transport d'hydrocarbures

La commune de Scheibenhard est traversée dans sa partie est par la canalisation de transport d'hydrocarbures de la société SPSE.

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

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

Les restrictions supplémentaires pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUPI.

Conformément à l'article R.555-46 du Code de l'environnement, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones définies.

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

Collecte des déchets

Les dispositions suivantes s'appliquent :

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

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'assainissement de toute construction* nouvelle, dont le besoin est reconnu, est assuré par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.



Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration des eaux dans le sol. Concernant les eaux pluviales non infiltré dans le sol, leur écoulement devra se faire dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse qui peuvent évoluer dans le temps. A la date d'approbation du PLU ces prescription sont :
 - un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale);
 - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

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

Sont ainsi autorisés et encouragés :

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

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par Surface (cf. article U6).

Prise en compte des performances énergétiques, du village contributif et intelligent

Économie d'énergie et développement des énergies renouvelables

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

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

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

Village connecté

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

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

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

Des périmètres et dispositions pour la protection de l'environnement et des paysages s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver

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

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

Préservation de la trame verte et bleue

En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau.

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.



PROJETS URBAINS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application. Les opérations d'aménagements doivent être compatibles avec ces dernières.

6. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSFAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

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

Voirie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, des véhicules de lutte contre les incendies et des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- L'aménagement des voies* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
 - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,

- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement.
- · lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable*

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

Eaux pluviales

• Voir page 7 : Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement).

Assainissement

• Voir page 7 : Prises en compte des rejets (déchets, eaux usées et ruissellement).

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

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



ZONE URBAINE (U)

La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé.

Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changements* de destination et d'évolution du bâti existant.

Elle est composée de 6 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au village historique caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- · Le secteur Uep dédié aux équipements publics de sport et loisirs.
- Le Up composé d'espace de vert et de vergers intra-muros à préserver.
- · Le secteur Uc1 dédié aux activités commerciales.
- · Le secteur Uc2 dédié à l'accueil et aux services touristiques.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

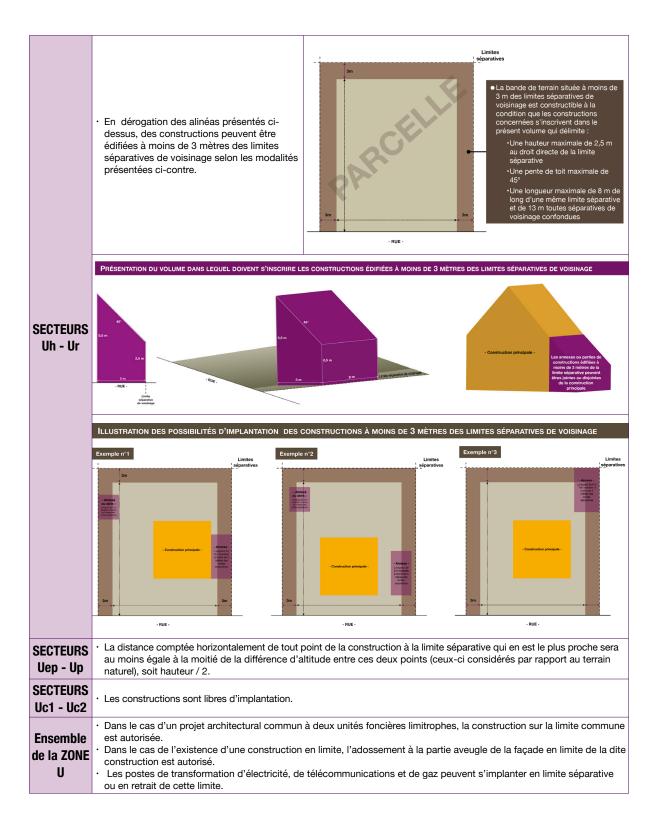
114	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCT		
U1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEURS Uh - Ur		La création ou l'extension de constructions destinées : à l'habitat (logement, hébergement) ; aux activités de service ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés. Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'implique pas d'aggravation (augmentation de cheptel) ou de création de périmètres sanitaires.
SECTEUR Up	 Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 		L'extension et la création d'une construction dans la limite d'une construction par unité foncière d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés.
SECTEUR Uep		La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : aux équipements d'intérêt collectif et services publics.	
SECTEUR Uc1		La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés: aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique)	
SECTEUR Uc2		La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.	 Les activités de restauration et de commerce liées à l'accueil touristique, ceci dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 1500 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U2a ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra La construction principale doit être implantée dans le respect de la s'implanter avec un recul compris entre 2 et ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de 5 mètres. décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites. d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière. Limites séparativo Limites séparatives CONSTRUCTION **PROJET** - RUE -**SECTEURS** Cependant: Uh - Ur Dans le cas d'une implantation en limite de rue de l'une ou des deux constructions mitoyennes, un mur d'une hauteur comprise entre 2,5 mètre et 3,5 mètres (hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder une largeur de 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique. Dans le cas d'une construction comportant un décroché, seul un minimum de 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus. Dans le cas de l'extension d'une construction dans le sens de la largeur par rapport à la voie, celle-ci peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contraint par les autres alinéas du présent article. · Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au-moins égal à celui de la construction Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction. Dans tous les cas, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante. Les débords de toitures ou de corniches sur l'espace publique sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol. Les carports peuvent être implantés avec un recul limité à deux mètres par rapport à l'emprise publique, ceci à la condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 18 m², qu'ils soient ouverts sur 4 côtés ou, le cas échéant, fermé sur le coté jouxtant la limité séparative de voisinage, ceci dans la limité d'une hauteur de 2,5 mètres. **SECTEUR** Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises publiques. Up **SECTEUR** · Les constructions sont libres d'implantation, excepté au droit de la RD244 où l'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 10 mètres. Uep **SECTEURS** Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport l'alignement des voies et emprises Uc1 - Uc2 publiques. Ce recul est porté à 10 mètres au droit de la RN363 et de la RD468 et à 7 mètres au droit de l'oléoduc.



ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES U₂b Limites séparatives · La distance minimale d'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives est fixée à H/2 (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi SECTEURS que l'illustre le schéma présenté ci-contre. Uh - Ur • Distance minimale d'implantation : H/2 avec un recul minimum de 3 mètres - RUE -· L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante (y compris pour le débord des gouttières caractéristique des passages usuellement nommé Schlupf), ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.





TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

U3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR Uh	Les toitures doivent comprendre: Au-moins deux pans et être d'une pente minimale de 45°. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondie. De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20m2, les toitures sont libres et non règlementées. Par ailleurs, sont autorisés les toits plats pour les constructions édifiées en second rang ou en arrière des parcelles.	 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas prises en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS Ur	Les toitures doivent comprendre: Au-moins deux pans et être d'une pente minimale de 30°. Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondie. De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. Ou Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m2, les toitures sont libres et non règlementées.	 La hauteur maximale des constructions comprenant une toiture à pans est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. La hauteur maximale des parties de constructions traitées en toit plat, terrasse ou attique est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS Uc1 - Uc2 Uep SECTEUR	 Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise entre 10° et 45° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. 	La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. La hauteur maximale des constructions principales est
Up Ensemble de la zone U	-	limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

STATIONNEMENT

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
	Logements	Véhicules motorisés: Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondie au nombre entier inférieur). Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Vélos: Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de
		logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : · Chaque logement dispose au-moins de 2 emplacements ; · Chaque emplacement représente une surface d'au-moins 1,25 mètre carré.
Ensemble	Artisanat et commerce de détail	Véhicules motorisés: Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires. Vélos: Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, pour le personnel. Ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés.
de la ZONE U	Restaurant	Véhicules motorisés : Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.
	Hôtel et hébergement touristique	Véhicules motorisés : Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.
	Bureaux et activités de services	Véhicules motorisés : · Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Vélos : · Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	· Non règlementé
	Toutes destinations	Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ; soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération.



ARCHITECTURE ET PAYSAGE

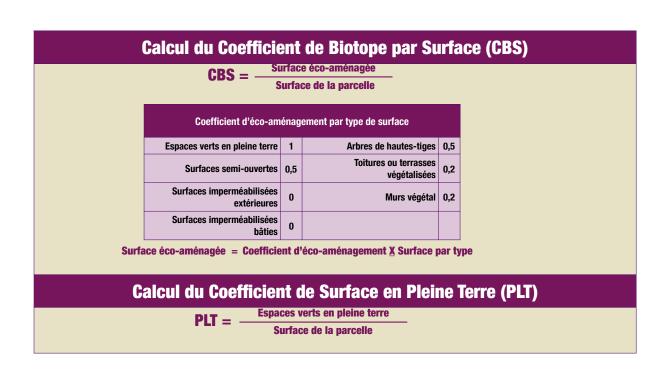
U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établit en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale. 	
Ensemble de la ZONE U	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités : Construction Construction Construction Terrain naturel plat Terrain naturel plat Construction Construction Construction Construction Terrain naturel plat Construction Construction	

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné. Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètres. En secteurs Uc1 et Uc2 De manière spécifique, en secteurs Uc1 et Uc2 la pose éventuelle de clôtures doit être doublée **AMÉNAGEMENTS** d'une haie ou haie / bosquet à feuillage caduc de type charmille coté extérieur tel que figuré DES CLÔTURES **ET DES ABORDS Ensemble** de la **ZONE U** · Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : **ESSENCES** une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau Palette végétale d'essences indigène en annexe 4). **VÉGÉTALES** De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. **DISPOSITIFS** La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du **FAVORISANT LES** rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes **ÉCONOMIES** énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. D'ÉNERGIE ET Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de L'ADAPTATION couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur **CLIMATIQUE** volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures **EMERGENCES** de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) **ACOUSTIQUES** devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET **PAYSAGER DES ESPACES**

U6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) Coefficient de biotope par surface ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)	
SECTEURS	0,4	0,5	L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. Cependant:
Uh - Ur	,	-,-	Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux PLT imposés.
			 L'extension des constructions ou la création d'annexes devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux <u>coefficient de surface pleine terre</u> (PLT) imposées.
SECTEURS Uc1 - Uc2	0,3	0,3	Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, l'extension des constructions, la création d'annexes et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :
			- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ;
SECTEURS Up - Uep	-	-	 pour une extension de constructions existantes ou des constructions nouvelles d'une emprises au sol* supplémentaire totale cumulée inférieure ou égale à 50 m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
			 La réalisation d'équipements d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <u>coefficient de surface pleine terre</u>



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



ZONE À URBANISER (AU)

La **zone urbaine** (AU) est composée d'un secteur 1AUh couvrant un site d'extension urbaine et un site d'urbanisation d'une poche urbaine aujourd'hui non bâtie.

Le secteur 1AUh est immédiatement constructible et dédié de manière principale à l'habitat.

ARTICLE AU1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISAT	IONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
AUI	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :	
	 Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, 			
	 Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :	L'artisanat et les activités de commerces et de services sous réserve que l'emprise au sol des	
SECTEUR 1AUh	La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives)	 à l'habitat (logement, hébergement); aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrées.	
pour le voisinage, ainsi que des		L'aménagement du secteur devra être mené dans le cadre d'opération d'ensemble		

ARTICLE AU2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
SECTEUR 1AUh	L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES* AU2b La distance minimale d'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives est fixée à H/2 avec un recul minimum de 3 mètres. Ainsi, tout point d'une construction doit respecter à la fois: - une distance d'au-moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives de voisinage. - une distance par rapport aux limites séparatives de voisinage au-moins égale à la hauteur du dit point Distance minimale d'implantation : H/2 avec un divisée par deux. recul minimum de 3 mètres - RUE -Cependant, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre. Cette disposition ne s'applique pas au droit des secteurs Uh et Ur. **SECTEURS** 1AUh Présentation du volume dans lequel doivent s'inscrire les constructions édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE · Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune



est autorisée.

TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	Les toitures doivent comprendre: Deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. OU Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses sont autorisées. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.	 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.

STATIONNEMENT

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Logements		Véhicules motorisés: Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondie au nombre entier inférieur). Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées. Vélos: Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que: Chaque logement crée dispose au-moins de 2 emplacements; Chaque emplacement représente une surface d'au-moins 1,25 mètre carré.
SECTEUR 1AUh	Artisanat et commerce de détail	Véhicules motorisés: Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires. Vélos: Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher, pour le personnel. Ainsi que 4 places libres d'accès pour les clients. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés.
Bureaux et activité services		Véhicules motorisés: Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. Vélos: Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au-moins 1,25 mètres carrés.
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	· Non règlementé



ARCHITECTURE ET PAYSAGE

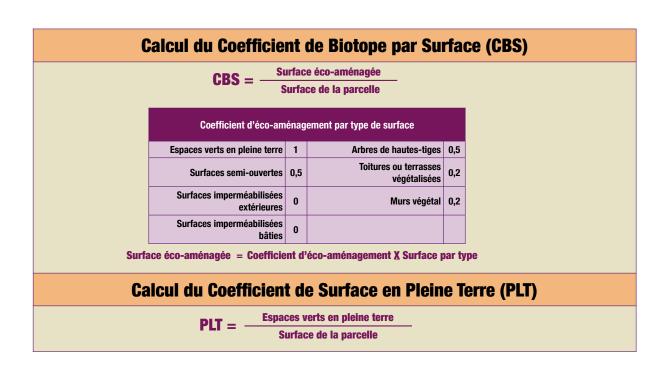
	AU5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matériaux.
SECTEUR 1AUh	SOUBASSEMENT ET	 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci- dessous illustre les présentes modalités:
	EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	Construction Construction Cont arer Cont arer Cont arer Terrain naturel plat Cont end Cont are Con

Coté rue et au droit des zone A et N, les clôtures doivent : Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et · Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous : Limite de propriété localisée au droit de la zone A ou N ou Localisée au droit de la rue Clôture **AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS SECTEUR** Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur 1AUh inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maconnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 4 présente une liste indicative de référence. \cdot par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut. · par des clôtures pleines, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces. · Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau Palette végétale d'essences indigène en annexe 4). **ESSENCES VÉGÉTALES** De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : **DISPOSITIFS** des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et **FAVORISANT LES** protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. **ÉCONOMIES** Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie D'ÉNERGIE ET renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures L'ADAPTATION végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le **CLIMATIQUE** cadre bâti environnant. Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités **EMERGENCES** extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux **ACOUSTIQUES** de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET **PAYSAGER DES ESPACES**

U6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR 1AUh	0,4	0,5	 L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre. La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux coefficient de surface pleine terre (PLT) et au coefficient de biotope par surface (CBS).



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



ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole** (A) correspond aux espaces de cultures de la commune.

La délimitation des espaces agricoles de Scheibenhard est établie à la fois pour garantir des solutions d'avenir aux exploitants, prévenir les risques de conflits d'usages induits par les potentielles nuisances, notamment olfactives et, fondamentalement aussi, éviter le mitage de l'espace.

C'est dans ce but que le règlement localise :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie.
- · Le secteur Anc, non constructible excepté pour les abris de pâtures.

ARTICLE A1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :	
SECTEUR Ac	 Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. 	La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,	Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, ceci à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.	
SECTEUR Anc	Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.	pastorale ou forestière. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc). La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades.	Les abris de pâtures nécessaires à une activité agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouvert sur au moins 1 côté.	

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE A	I Paralantation also according the contraction of the Paralanta and English and American and American Association and a second contraction of the

A2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE A	

ARTICLE A3

TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

A 3	TOITURES	HAUTEURS
	 Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. 	La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
SECTEUR Ac	Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voisinent.	Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, élévateurs ou des cheminées.
	 Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m², les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%. 	Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.
SECTEUR Anc	 Les abris de pâture doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°. 	La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
		· La hauteur maximale des abris de pâture est de 4 mètres.



STATIONNEMENT

A4	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE A	 Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

A 5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et des tonalités douces en harmonie avec l'environnement. Concernant les abords des bâtiments, ainsi que ceux des aires de stockage, ils devront présenter un caractère soigné et entretenu. De plus, les constructions agricoles seront accompagnées d'un projet de plantation d'arbres et de bosquets proportionné, ceci de sorte à assurer une intégration à la fois douce et discrète des dites constructions dans le grand paysage, c'est-à-dire en prenant en compte les vue sur le site depuis l'ensemble des perspectives. Dans le cas de l'agrandissement d'un site d'exploitation existant, ceci par extensions de constructions existantes ou par adjonction de nouvelles constructions, le projet de plantation d'arbres et de bosquets devra prendre en compte assurer l'intégration paysagère de l'ensemble du dit site d'exploitation. Concernant les essences végétales, elles privilégieront les essences champêtres de types feuillus
Ensemble de la ZONE A	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	 tet frutiers. Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.
ZUNEA	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	 Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé coté intérieur de la haie.
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	 La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. Dans un objectif à la fois paysager et d'éco-construction, le bois sera privilégié dans la construction des hangars et d'un usage obligatoire pour la réalisation des abris de pâture.
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	 Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.

ARTICLE A6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	 Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.



ZONE NATURELLE (N)

La **zone naturel** (N) est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 2 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques. Il comprend le site des anciens moulins identifié comme secteur de projet à vocation touristique au titre de l'article 151-41 du code de l'urbanisme.
- · Le secteur Ne, concerne la station technique de l'oléoduc.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS				
NI	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :		
Secteur Nb	 Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules 	La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.			
Secteur Ne	désaffectés, Les affouillements et exhaussements du sol autres	La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes. L'extension des constructions d'habitations existantes dans la limites d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.	Sont autorisés sous conditions : • Les installations nécessaires au fonctionnement des postes de détente ou poste de régulation des oléoducs.		



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Ensemble de la ZONE N	 L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 35 mètres le long des routes départementales et de la A36.

N2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*
Ensemble de la ZONE N	L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N3

TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

N3	TOITURES	HAUTEURS
Ensemble de la ZONE N	Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°.	 La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.

STATIONNEMENT

N4	STATIONNEMENT	
Ensemble de la ZONE N	· Sans objet	

ARTICLE N5

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

N5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE				
110	INTÉGRATIO	INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS			
	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	 Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu. 			
Ensemble	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	 Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce dernier cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé côté intérieur de la haie. 			
de la ZONE N	ESSENCES VÉGÉTALES	Dans le cadre de l'implantation de bâtiments, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.			
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE RT L'ADAPTATION CLIMATIQUE	 La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs: des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables. 			
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	· Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.			



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET **PAYSAGER DES ESPACES**

N6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
Secteur Ne	Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.		
	 Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à : garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ; conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces. 		
Ensemble de la ZONE N	Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU). L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.		

ANNEXES

1. I FXIQUE

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

Accès

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

ANNEXE

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

ALBÉDO

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

ALIGNEMENT

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

ARBRE DE HAUTE TIGE

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

ATTIQUE

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

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

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



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

CLÔTURE

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

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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

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

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

CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

ELÉMENTS ARCHITECTURAUX

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

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISES PUBLIQUES

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

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

Cette notion recouvre les infrastructures de types :

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

EXTENSION

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

FACADE

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

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

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

HAUTEUR TOTALE DES CONSTRUCTIONS

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

HOUPPIER

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

LIMITES SÉPARATIVES

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

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

MUR-BAHUT

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

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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



PLEINE TERRE

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

RECUL ET RETRAIT

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

RIPISYLVES

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

SERVITUDES

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

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

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

SOL OU TERRAIN NATUREL

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

TOIT PLAT ET TOITURE TERRASSE

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

TOITURE VÉGÉTALISÉE

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

Unité foncière

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

VOIE

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

2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative

HABITATION

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

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

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

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

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

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

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

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



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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

Comprend les « sous-destinations » suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.

3. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Emplacements Réservés				
Emprises		Objet	Destinataire	
n°1	44,3 a	Création d'un accès secondaire au site de l'ancienne plate-forme douanière	Commune de Scheibenhard	
n°2	139 a	Création d'une noue préventive des coulées de boue	Commune de Scheibenhard	

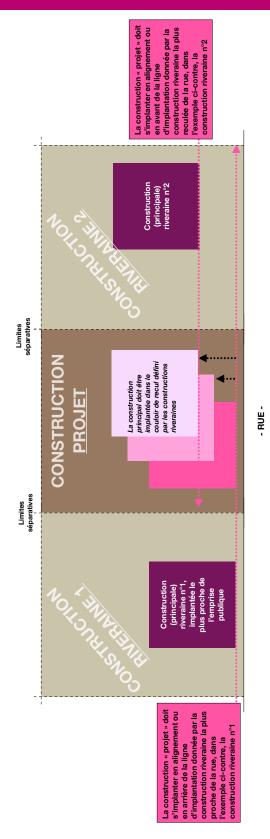
4. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

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

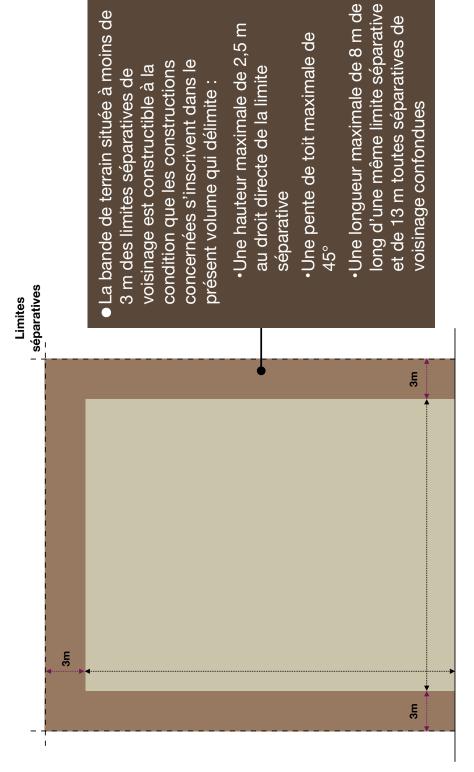


5. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT

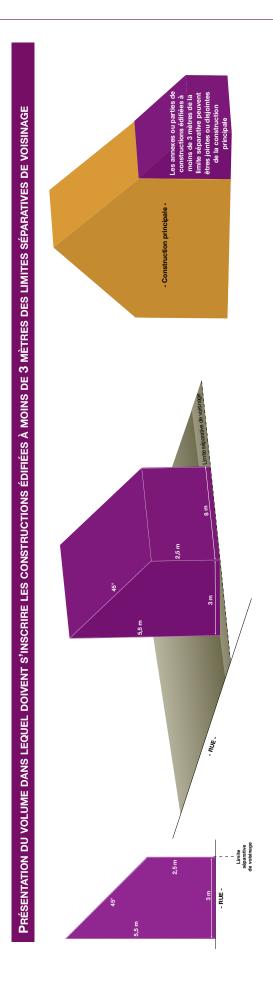


SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

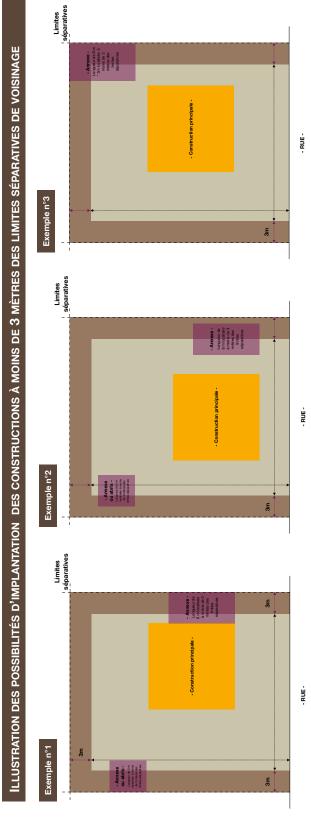


- RUE -



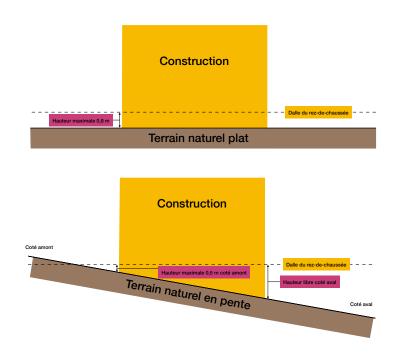


SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

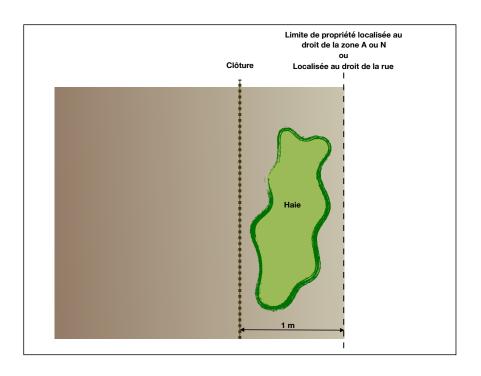




SCHÉMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT



SCHÉMAS DE L'ARTICLE AU15 DU RÈGLEMENT



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

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

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

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

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

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

Surface prise en compte dans le calcul du Coefficient de surface en Pleine Terre (PLT)

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



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





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

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

- perméables, pondérées par un coefficient de 1 ;
- semi-perméables, pondérées par un coefficient de 0.5 ;
- imperméables, pondérées par un coefficient de 0 ;

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

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

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

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



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



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



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





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



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



LE CALCUL DU PLT ET DU CBS : ILLUSTRATION ET EXEMPLE

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

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

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

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

