



Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme

---

**Commune de Soultz-les-Bains**

---

# Règlement écrit

---

**Dossier d'enquête publique**

**Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2018**

**Dossier modification n°1 approuvé le .....**

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du .....**

**Le Maire, Guy SCHMITT :**



# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	5
LES ZONES URBAINES .....	9
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua .....	10
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub .....	17
Chapitre III – Règlement applicable au secteur Uc .....	23
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue.....	30
Chapitre V - Règlement applicable au secteur Uh.....	34
Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Up.....	40
Chapitre VII - Règlement applicable au secteur Ux.....	44
LES ZONES A URBANISER.....	50
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU.....	51
LES ZONES A URBANISER.....	60
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IIAUx.....	61
LES ZONES AGRICOLES .....	64
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac .....	65
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa .....	69
LES ZONES NATURELLES.....	72
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N .....	73



# DISPOSITIONS GENERALES

## **Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SOULTZ-LES-BAINS (Bas-Rhin).

## **Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### **Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

### **Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

### **Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

### **Les zones naturelles**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur les plans de règlement.

### **Les éléments remarquables du paysage**

Les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.

## **Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone**

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Règlement municipal de la construction**

Pour information, la commune de Soultz-les-Bains est dotée d'un règlement municipal de la construction. Ce dernier prime en cas de règles contradictoires avec le PLU.

## **Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement**

### **Extrait de l'article R\*123-10-1 du CU :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

### **Extrait de l'article L.152-3 du CU :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes...

### **Extrait de l'article L.111-15 du CU :**

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

### **Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :**

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale. Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

**Risque sismique :** la totalité du territoire communal est située en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

### **Les servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLU. Elles s'imposent au document d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme.

### **Aspect extérieur des constructions :**

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

### **Stationnement :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins engendrés par le projet doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 m<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

### **Clôtures en zone inondable :**

En zone inondable, les clôtures doivent présenter une transparence hydraulique.

## Définitions

### Les annexes :

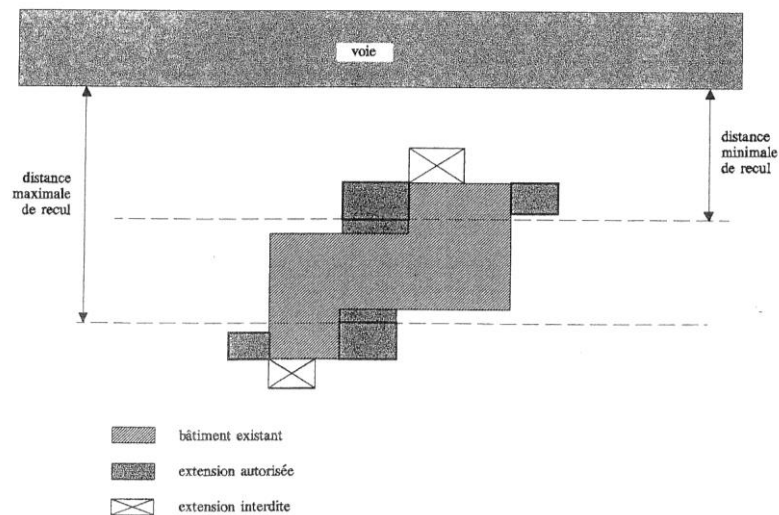
Sont considérées comme annexes: les abris de jardins, les abris à bois, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage, car-port...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10 m<sup>2</sup>, atelier (bricolage, peinture...), kiosque. Les annexes sont des constructions non contiguës au bâtiment principal ou contiguës (dans ce cas, l'accès ne peut se faire par l'intérieur du bâtiment principal contrairement aux extensions). Les annexes doivent être un complément à la construction principale.

### L'aggravation de la non-conformité :

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

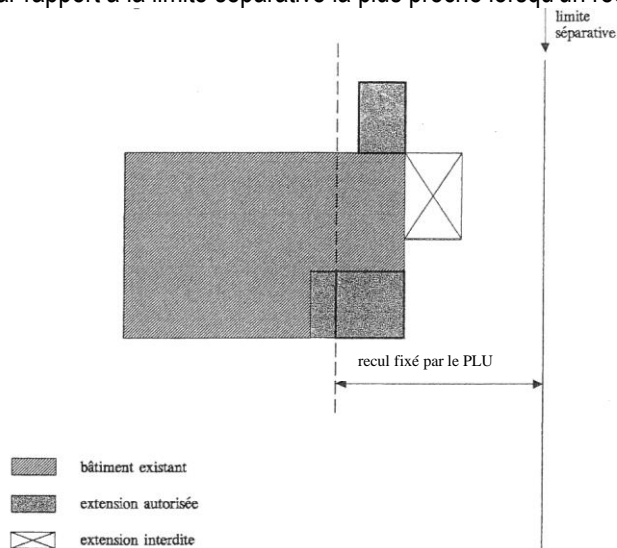
-par rapport à la voie :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



-par rapport à la limite séparative :

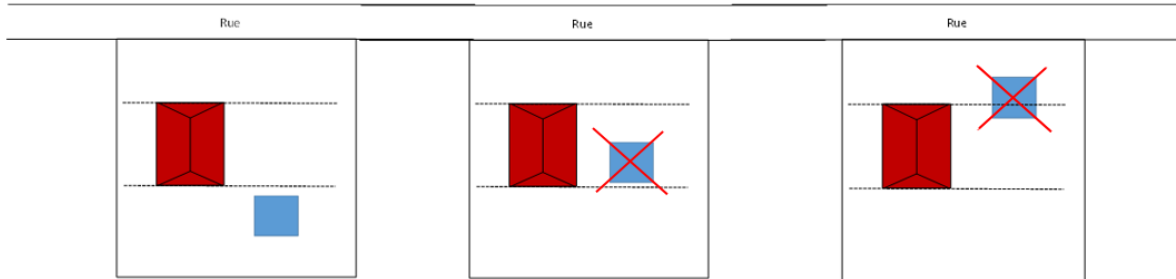
- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



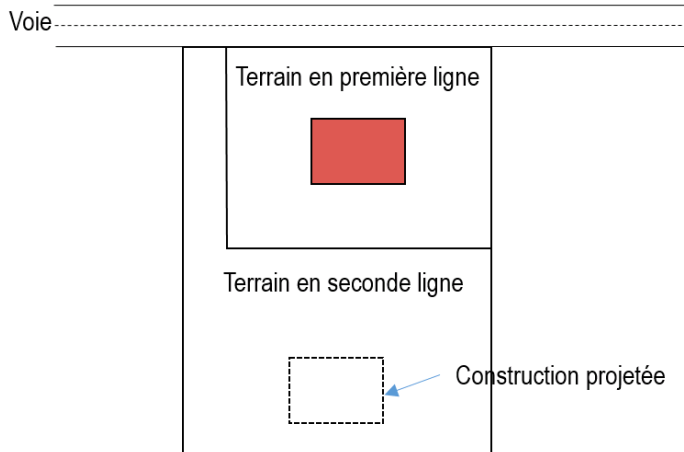
### Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant :

Un bâtiment peut être considéré comme situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière (cas 1), soit lorsque le terrain est situé en seconde ligne et ne dispose que d'un accès sur la voie principale (cas 2).

Cas 1 :



Cas 2 :



**Logement de fonction:**

Est dénommé logement de fonction ou de gardiennage tout bâtiment situé sur le terrain d'implantation de l'entreprise ou de l'exploitation agricole et destiné à accueillir les personnes dont la présence sur le site est nécessaire.

**Alignement :**

Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

**Destinations :**

Les différentes destinations des constructions sont les suivantes : habitat, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, bureau, hébergement hôtelier, exploitation agricole ou forestière, équipement public ou d'intérêt collectif.

**Extension limitée :**

Est considérée comme extension limitée d'une construction, une extension dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>.



# LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Ua** : le secteur correspond au village ancien, densément urbanisé

*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées sur le plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U.*

*Un site potentiellement pollué est repéré au plan de règlement en secteur Ua. Tout projet sur le terrain concerné devra faire l'objet d'une étude préalable permettant d'évaluer le risque de pollution et les mesures nécessaires à la dépollution du site devront être mises en œuvre le cas échéant.*

- **Ub** : le secteur correspond aux extensions urbaines plus récentes du village

*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées sur le plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U.*

- **Uc** : le secteur correspond au hameau de Biblenheim

- **Ue** : il s'agit d'un secteur d'équipements publics

*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées sur le plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U.*

~~— **Up** : le secteur correspond au parc de stationnement situé au hameau de Biblenheim~~

- **Uh** : le secteur correspond au site hôtelier situé au hameau de Biblenheim

- **Ux** : il s'agit d'un secteur dédié aux activités économiques

Il comprend deux sous-secteurs : **Uxa** et **Uxb**.

*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées sur le plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U.*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

## **Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

## **Article 2 - Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau et d'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une surface commerciale ou une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'aménagement et l'extension de ceux existants.
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante en secteur Ua à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

## **Article 3 - Ua : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

### **Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 4 - Ua : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à l'alignement.

Au sein de la zone d'implantation spécifique figurant au plan de règlement, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 mètres de l'alignement.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Si les constructions implantées sur les propriétés directement contiguës au projet respectent un recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre, soit être implantée entre ces deux limites.
- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux nouvelles constructions situées dans la partie arrière de l'unité foncière à condition qu'une construction principale existante soit implantée dans la partie avant de cette même unité foncière.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

#### **• Bâtiments sur rue :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre soit en s'implantant sur la limite séparative, soit en respectant un recul de façade maximum de 0,70 m.

Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes, cette règle n'est obligatoire que pour l'une des limites latérales. Dans ce cas, par rapport à l'autre limite séparative latérale, la construction devra être implantée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 4 mètres. La continuité de la façade sur rue devra alors être assurée par un mur de clôture d'au moins 2,00 mètres de haut.

#### **• Bâtiments en 2ème ligne :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions pourront également être implantées en respectant une distance par rapport aux limites séparatives comprise entre 0 et 0,70 mètre.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci
- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 8 - Ua : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 8 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère,

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

## **Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales :**

#### **1) Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

D'autres types de toitures (terrasse, toit plat, faibles pentes...) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants :

- pour des bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures,
- pour des extensions de bâtiments dont la pente actuelle n'est pas comprise entre 45° et 52°.
- pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture.

#### **2) Les couvertures :**

Les couvertures rappelleront l'aspect de la tuile en terre cuite (couleur rouge).

Les toitures existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., ne respectant pas les dispositions ci-dessus, pourront être refaites à l'identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, l'aspect des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant sous réserve de présenter un aspect compatible avec le site.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture, le type de couverture est non réglementé.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

#### **3) Les clôtures :**

##### **• Le long des voies et emprises publiques :**

La hauteur des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à un minimum de 2 mètres quand la continuité architecturale de la rue l'impose. Dans le cas contraire, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de création ou d'aménagement d'un porche, dans ce cas sa hauteur n'est pas limitée.

Les clôtures situées le long des voies et emprises publiques devront être en mur plein quand la continuité de la rue l'impose. Dans le cas contraire, elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m et surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif. Toutefois, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures ne devront en aucun cas empêcher le libre écoulement des eaux.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

## **Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans le respect des conditions fixées à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par **logement**
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher du **logement** est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. **Cette disposition n'est pas applicable aux résidences seniors ainsi qu'à la sous-destination hébergement**

Commerce :

- Par tranche réalisée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place

Bureau :

- De 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> entamée

Artisanat et Industrie :

- Par emploi présent sur le site : 1 place

Autres construction :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Etablissement culturel : par tranche de 5 m<sup>2</sup> : 1 place

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quel que soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations à destination d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## **Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les parties libres de toute construction devront être aménagées.

## **Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - Ua : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé sur le terrain de l'opération, en limite du domaine public.



## Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

---

### **Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

### **Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une surface commerciale ou une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'aménagement et l'extension de ceux existants.
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante en secteur Ub à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

## **Article 3 - Ub : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

### **Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

## **Article 4 - Ub : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

## **Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses ne sont pas cumulatives :

- en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés, accolés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.
- pour les constructions dont la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3 mètres à la gouttière ou à la base de l'acrotère.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

- aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas six (6) mètres au faîtage et trois (3) mètres à l'égout ou trois (3) mètres à la base de l'acrotère. Ces constructions, pouvant être le prolongement, ou la continuité d'une construction existante ou à créer, devront être implantées soit sur la limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- aux bâtiments bi-famille d'une hauteur inférieure à six (6) mètres à la gouttière ou à la base de l'acrotère qui devront être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à deux (2) mètres.

## **Article 8 - Ub : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère,

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

## **Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

#### **1) Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

D'autres types de toitures (terrasse, toit plat, faibles pentes...) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants :

- pour des bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures,
- pour des extensions de bâtiments dont la pente actuelle n'est pas comprise entre 45° et 52°.
- pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture.

#### **2) Les couvertures :**

Les couvertures rappelleront l'aspect de la tuile en terre cuite (couleur rouge).

Les toitures existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., ne respectant pas les dispositions ci-dessus, pourront être refaites à l'identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, l'aspect des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant sous réserve de présenter un aspect compatible avec le site.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture, le type de couverture est non règlementé.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

#### **3) Les clôtures :**

##### **• Le long des voies et emprises publiques :**

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,20 m surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif.

L'ensemble de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

##### **• Sur limite séparative :**

Les clôtures situées le long des limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans le respect des conditions fixées à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

## **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par **logement**
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher du **logement** est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. **Cette disposition n'est pas applicable aux résidences seniors ainsi qu'à la sous-destination hébergement**

Commerce :

- Par tranche réalisée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place

Bureau :

- De 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> entamée

Artisanat et Industrie :

- Par emploi présent sur le site : 1 place

Autres construction :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Etablissement culturel : par tranche de 5 m<sup>2</sup> : 1 place

## **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quel que soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations à destination d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## **Article 13 - Ub : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les espaces libres (hors constructions, accès et stationnement) situés entre la construction et la limite de la voie existante à modifier ou à créer doivent être traités en espace vert ou jardin d'agrément ou potager.

## **Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - Ub : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé sur le terrain de l'opération, en limite du domaine public.

## Chapitre III – Règlement applicable au secteur Uc

---

### **Article 1 - Uc : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureau, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

### **Article 2 - Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.
- Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

## **Article 3 - Uc : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

### **Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies publiques ou privées en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 - Uc : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



## **Article 5 - Uc : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5 mètres.

## **Article 7 - Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses ne sont pas cumulatives :

- en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés, accolés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.
- aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit ou 3 mètres à la base de l'acrotère en cas de toit plat. Ces constructions pouvant être le prolongement ou la continuité d'une construction à créer sous réserve du respect des hauteurs ci-dessus définies doivent être implantées sur limites séparatives ou respecter au moins une distance  $d = h/3$ .

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
- aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas six (6) mètres au faîtage et trois (3) mètres à l'égout ou trois (3) mètres à la base de l'acrotère. Ces constructions, pouvant être le prolongement, ou la continuité d'une construction existante ou à créer, devront être implantées soit sur la limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- aux bâtiments bi-famille d'une hauteur inférieure à six (6) mètres à la gouttière ou à la base de l'acrotère qui devront être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à deux (2) mètres.

### **Article 8 - Uc : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 - Uc : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - Uc : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère,

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

## **Article 11 - Uc : aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

#### **1) Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

D'autres types de toitures (terrasse, toit plat, faibles pentes...) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants :

- pour des bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base l'acrotère des toitures,
- pour des extensions de bâtiments dont la pente actuelle n'est pas comprise entre 45° et 52°.
- pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture.

#### **2) Les couvertures :**

Les couvertures rappelleront l'aspect de la tuile en terre cuite (couleur rouge).

Les toitures existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., ne respectant pas les dispositions ci-dessus, pourront être refaites à l'identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, l'aspect des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant sous réserve de présenter un aspect compatible avec le site.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture, le type de couverture est non réglementé.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

#### **3) Les clôtures :**

##### **• Le long des voies et emprises publiques :**

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,20 m surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif.

L'ensemble de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

##### **• Sur limite séparative :**

Les clôtures situées le long des limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 12 - Uc : obligations en matière de stationnement des véhicules**

## **Dispositions générales :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans le respect des conditions fixées à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

## **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par **logement**
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher du **logement** est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. **Cette disposition n'est pas applicable aux résidences seniors ainsi qu'à la sous-destination hébergement**

Commerce :

- Par tranche réalisée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place

Bureau :

- De 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> entamée

Artisanat et Industrie :

- Par emploi présent sur le site : 1 place

Autres construction :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Etablissement culturel : par tranche de 5 m<sup>2</sup> : 1 place

## **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quel que soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations à destination d'habitation et de bureaux, commerce, artisanat, industrie, hébergement hôtelier engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## **Article 13 - Uc : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les espaces libres (hors construction, accès et stationnement) situés entre la construction et la limite de la voie existante à modifier ou à créer doivent être traités en espace vert ou jardin d'agrément ou potager.

## **Article 14 - Uc : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - Uc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

## **Article 16 - Uc : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé sur le terrain de l'opération, en limite du domaine public.

## **Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue**

---

### **Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ue du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

### **Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place ou à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques

### **Article 3 - Ue : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

#### **Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 4 - Ue : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, **doit être au moins égale à 1 mètre.**

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux ~~constructions~~ installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 8 - Ue : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

## **Article 12 - Ue : obligations en matière de stationnement des véhicules**



Non réglementé.

### **Article 13 - Ue : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

### **Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **Article 15 - Ue : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 - Ue : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre V - Règlement applicable au secteur Uh

---

### **Article 1 - Uh : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Uh.

Les constructions et installations à destination d'industrie, de bureau, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles visées à l'article 2 – Uh.

### **Article 2 - Uh : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition qu'elles soient liées à des activités de restauration et d'hôtellerie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

## **Article 3 - Uh : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

### **Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout accès routier direct sur la RD.422 est interdit.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article 4 - Uh : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Uh : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Uh : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD.422.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5 mètres.

## **Article 7 - Uh : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
- aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas 6 mètres au faitage et 3 mètres à l'égout du toit ou 3 mètres à la base de l'acrotère en cas de toit plat. Ces

constructions pouvant être le prolongement ou la continuité d'une construction à créer sous réserve du respect des hauteurs ci-dessus définies doivent être implantées sur limites séparatives ou respecter au moins une distance  $d = h/3$ .

## **Article 8 - Uh : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article 9 - Uh : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article 10 - Uh : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

## **Article 11 - Uh : aspect extérieur des constructions**

### **1) Les toitures :**

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

D'autres types de toitures (terrasse, toit plat, faibles pentes...) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants :

- pour des bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures,
- pour des extensions de bâtiments dont la pente actuelle n'est pas comprise entre 45° et 52°.
- pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture.

## 2) Les couvertures :

Les couvertures seront réalisées en tuiles dont la coloration rappellera la tuile en terre cuite (couleur rouge).  
Les toitures existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., ne respectant pas les dispositions ci-dessus, pourront être refaites à l'identique.

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Lorsque le bâtiment existant ne respecte pas ces dispositions, l'aspect des matériaux de couverture des extensions pourra être identique à l'existant sous réserve de présenter un aspect compatible avec le site.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture, le type de couverture est non règlementé.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

## 3) Les clôtures :

### • **Le long des voies et emprises publiques :**

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,20 m surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif.

L'ensemble de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

### • **Sur limite séparative :**

Les clôtures situées le long des limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 12 - Uh : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans le respect des conditions fixées à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par habitation
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher de l'habitation est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Autres construction :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre
- Commerce : par tranche de 100 m<sup>2</sup> de salle : 1 place

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quel que soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

## **Article 13 - Uh : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les espaces libres (hors constructions, stationnement et accès) doivent être traités en espace vert.

### **Article 14 - Uh : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **Article 15 - Uh : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article 16 - Uh : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé sur le terrain de l'opération, en limite du domaine public.

## Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Up

---

### **Article 1 - Up : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Up du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

### **Article 2 - Up : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- La création et l'aménagement de parcs de stationnement non couverts
- Les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

### **Article 3 - Up : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

### **Article 4 - Up : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Eaux usées :**

##### **Eaux usées domestiques :**

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.



Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 5 - Up : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article 6 - Up : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

**Article 7 - Up : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 8 - Up : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article 9 - Up : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article 10 - Up : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

## **Article 11 - Up : aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales :**

#### **1) Les clôtures :**

- **Le long des voies et emprise publiques :**

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,20 m surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif.

L'ensemble de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

- **Sur limite séparative :**

Les clôtures situées le long des limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 12 - Up : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non règlementé.

## **Article 13 - Up : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les espaces libres (hors constructions, stationnement et accès) doivent être traités en espace vert.

Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> réalisée.

## **Article 14 - Up : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - Up : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - Up : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre VII - Règlement applicable au secteur Ux

---

Le secteur Ux est composé de deux sous-secteurs : Uxa et Uxb.

### **Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

Les constructions et installations à destination d'habitat, de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

#### **Dans le secteur Uxb :**

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

### **Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition qu'elles soient liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que leurs extensions et leurs annexes, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
  - que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 25% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes.

**Dans le secteur Uxa :**

Sont également admises en secteur Uxa les constructions et installations à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.

### **Article 3 - Ux : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

**Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4 - Ux : desserte par les réseaux**

**Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

**Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

**Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

## **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

#### **1) Dans le secteur Uxa :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### **2) Dans le secteur Uxb :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entrainerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul plus important.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 5 mètres en secteur Uxa et à l'alignement ou au-delà de 1 mètre en secteur Uxb.

## **Article 7 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

#### **1) Dans le secteur Uxa :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**2) Dans le secteur Uxb :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

**Article 8 - Ux : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions**

**Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

**Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

## **Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

#### **1) Les clôtures :**

- **Le long des voies et emprises publiques :**

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur plein quand la continuité de la rue l'impose. Dans le cas contraire, elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 mètres.

- **Sur limite séparative :**

Les clôtures situées le long des limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans le respect des conditions fixées à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par habitation
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher de l'habitation est supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Bureau et commerce :

- De 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> entamée

Artisanat et Industrie :

- Par emploi présent sur le site : 1 place

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quel que soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations à destination d'habitation (places résidents et visiteurs), de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## **Article 13 - Ux : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les espaces libres (hors constructions, stationnement et accès), doivent être traités en espace vert.



## **Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - Ux : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - Ux : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé sur le terrain de l'opération, en limite du domaine public.

## LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".  
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation »

Les zones à urbaniser à court ou moyen terme comprennent les secteurs suivants :

- **IAUa** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble destiné à présenter des caractéristiques urbaines et architecturales similaires au centre ancien du village.  
*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées sur le plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U*

- **IAUb** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble destiné à présenter des caractéristiques urbaines et architecturales similaires aux secteurs d'extensions urbaines du village.

~~— **IAUh** : secteur destiné au développement du hameau de Biblenheim~~

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

---

## **Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

Les constructions et installations à destination de commerce et de bureau autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

## **Article 2 - IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions et installations à destination de bureau à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes et de ne pas générer un périmètre de protection.

### **Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises sous réserve de remplir les conditions suivantes :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,50 hectare par opérations.
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

### **Article 3 - IAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

#### **Accès :**

Le permis de construire 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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout accès routier direct sur la RD.422 est interdit.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des services d'enlèvement des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. Les voies à sens unique devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

### **Article 4 - IAU : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**Eaux usées non domestiques :**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Dans le secteur IAUa**

**Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Si les constructions implantées sur les propriétés directement contigües au projet respectent un recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre, soit être implantée entre ces deux limites.
- Aux nouvelles constructions situées dans la partie arrière de l'unité foncière à condition qu'une construction principale existante soit implantée dans la partie avant de cette même unité foncière.
- Aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul.

### **2) Dans le secteur IAUb**

**Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ce recul minimal est porté à 5 mètres par rapport à la RD422.

**Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 3 mètres de l'alignement.

### **3) Dans le secteur IAUh**

#### **Dispositions générales :**

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être soit édifiée à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.~~

#### **Dispositions particulières :**

~~Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :~~

- ~~• Aux constructions et installations situées aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiterait un recul.~~
- ~~• Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.~~

~~Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5 mètres.~~

## **Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1) Dans les secteurs IAUa, IAUb, IAUh :**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

### **2) Dans le secteur IAUa :**

#### **Dispositions générales :**

##### **• Bâtiments sur rue :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre soit en s'implantant sur la limite séparative, soit en respectant un recul de façade maximum de 0,70 m.

Toutefois, en cas d'impossibilité due à la configuration des parcelles ou au caractère des constructions avoisinantes, cette règle n'est obligatoire que pour l'une des limites latérales. Dans ce cas, par rapport à l'autre limite séparative latérale, la construction devra être implantée de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 4 mètres. La continuité de la façade sur rue devra alors être assurée par un mur de clôture d'au moins 2,00 mètres de haut.

##### **• Bâtiments en 2ème ligne :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Les constructions pourront également être implantées en respectant une distance par rapport aux limites séparatives comprise entre 0 et 0,70 mètre.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci
- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

## **3) Dans le secteur IAUb**

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses ne sont pas cumulatives :

- en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés, accolés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.
- pour les constructions dont la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère. Cette disposition ne s'applique pas à la façade pignon si celle-ci s'implante sur limite séparative.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
- aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas six (6) mètres au faitage et trois (3) mètres à l'égout ou trois (3) mètres à la base de l'acrotère. Ces constructions, pouvant être le prolongement, ou la continuité d'une construction existante ou à créer, devront être implantées soit sur la limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.
- aux bâtiments bi-famille d'une hauteur inférieure à six (6) mètres, à la gouttière ou à la base de l'acrotère qui devront être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

## **4) Dans le secteur IAUh**

### **Dispositions générales :**

~~Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.~~

~~Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses ne sont pas cumulatives :~~

- ~~• en cas de constructions simultanées (de bâtiments jumelés, accolés ou en bande) et construites sur la limite parcellaire commune aux deux terrains, ainsi que dans le cas d'une extension ultérieure de celles-ci.~~
- ~~• pour les constructions dont la hauteur au droit de la limite n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère. Cette disposition ne s'applique pas à la façade pignon si celle-ci s'implante sur limite séparative.~~

### **Dispositions particulières :**

~~Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :~~

- ~~• aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.~~
- ~~• aux constructions accolées ou non au bâtiment principal dont la hauteur ne dépasse pas six (6) mètres au faitage et trois (3) mètres à l'égout ou trois (3) mètres à la base de l'acrotère. Ces constructions, pouvant être le prolongement, ou la continuité d'une construction existante ou à créer, devront être implantées soit sur la limite séparative soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.~~
- ~~• aux bâtiments bi-famille d'une hauteur inférieure à six (6) mètres) à la gouttière ou à la base de l'acrotère qui devront être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.~~

## **Article 8 - IAU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

#### **1) Dans le secteur IAUa**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8 mètres à l'égout du toit ou à la base de l'acrotère.



## 2) Dans les secteurs IAUb et IAUh :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

## 3) Dans les secteurs IAUA, IAUb, IAUh :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

# **Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions**

## **Dispositions générales**

### 1) Les toitures :

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront être à 2 pans et avoir une pente comprise entre 45° et 52°.

D'autres types de toitures (terrasse, toit plat, faibles pentes...) pourront être réalisées sous réserve de présenter un aspect compatible avec les lieux avoisinants :

- pour des bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures,
- pour des extensions de bâtiments dont la pente actuelle n'est pas comprise entre 45° et 52°.
- pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture.

### 2) Les couvertures :

Les couvertures rappelleront l'aspect de la tuile en terre cuite (couleur rouge).

Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 6 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère des toitures ou pour des surfaces de toitures d'une hauteur supérieure à 6 mètres n'excédant pas 15% de la surface totale de la toiture, le type de couverture est non règlementé.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les teintes des matériaux traditionnels de toitures et de façade.

### 3) Les clôtures :

## **Dans le secteur IAUA**

### • **Le long des voies et emprises publiques :**

La hauteur des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à un minimum de 2 mètres quand la continuité architecturale de la rue l'impose. Dans le cas contraire, la hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de création ou d'aménagement d'un porche, dans ce cas sa hauteur n'est pas limitée.

Les clôtures situées le long des voies et emprises publiques devront être en mur plein quand la continuité de la rue l'impose. Dans le cas contraire, elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,90 m et surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif. Toutefois, dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les clôtures ne devront en aucun cas empêcher le libre écoulement des eaux.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

## Dans les secteurs IAUb et IAUh

- **Le long des voies et emprises publiques :**

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,20 m surmonté ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif.

L'ensemble de la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

- **Sur limite séparative :**

Les clôtures situées le long des limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres.

## **Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Habitation (résidents et visiteurs) :

- Par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert
- Par tranche entamée de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place visiteur supplémentaire
- **Disposition spécifique aux résidences seniors ainsi que pour la sous-destination hébergement : 1 place par logement**

Commerce :

- Par tranche réalisée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place

Bureau :

- De 0 à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place
- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> : 1 place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> entamée

Artisanat et Industrie :

- Par emploi présent sur le site : 1 place

Hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,50 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En cas d'extension d'une construction existante, aucune aire de stationnement n'est exigible quel que soit le type d'occupation du sol pour toute augmentation de la surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations à destination d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier engendrant la création de plus de 6 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

## **Article 13 - IAU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Pour les constructions à usage d'habitation et de commerce, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.

L'espace laissé libre entre le bâtiment et la voie ou emprise publique devra être obligatoirement traité en espaces verts jusqu'en limite de façade de bâtiment ou sur une profondeur minimale de 3 (trois) mètres. Cet espace est également destiné à accueillir les accès véhicules et piétons aux futures constructions. Cet espace peut être également utilisé pour l'implantation des aires de stationnement.

## **Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - IAU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé sur le terrain de l'opération, en limite du domaine public.

## LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".  
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* »

Les zones à urbaniser à plus long terme comprennent un seul secteur :

- **IIAUx** : secteur destiné au développement des activités économiques à l'échelle intercommunale.

*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur IIAUx

---

## **Article 1 - IIAUx : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 – IIAUx du présent règlement.

## **Article 2 - IIAUx : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place ou à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou liés aux fouilles archéologiques

## **Article 3 - IIAUx : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

## **Article 4 - IIAUx : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## **Article 5 - IIAUx : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - IIAUx : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou

extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

### **Article 7 - IIAUx : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée soit sur limite soit avec un recul d'au moins 1 mètre.

### **Article 8 - IIAUx : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 9 - IIAUx : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - IIAUx : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article 11 - IIAUx : aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

### **Article 12 - IIAUx : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

### **Article 13 - IIAUx : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

### **Article 14 - IIAUx : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

**Article 15 - IIAUx : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - IIAUx : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles

*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U*



# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

---

## **Article 1 - Ac : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ac du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

## **Article 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions ou installations ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture.
- Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.

## **Article 3 - Ac : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et de répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé.

## **Voirie :**

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

## **Article 4 - Ac : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Ac : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux routes départementales, un recul d'au moins 25 mètres doit être respecté pour les constructions et installations à destination d'habitation, et d'au moins 20 mètres pour les autres constructions.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

## **Article 7 - Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

## **Article 8 - Ac : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.
- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.

### **Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions**

Les bâtiments seront de teintes non criardes excluant le blanc. Les matériaux utilisés seront d'aspect mat.

### **Article 12 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

### **Article 13 - Ac : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les abords immédiats de toute construction devront être plantés.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense formant écran. Les plantations assureront la transition entre le bâti et son environnement agricole : arbres fruitiers, essences locales de haute tige ou arbustives.

### **Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **Article 15 - Ac : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 - Ac : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa**

---

### **Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

### **Article 2 - Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admis sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou à l'entretien des cheminements piétonniers et cyclables.

### **Article 3 - Aa : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

### **Article 4 - Aa : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - Aa : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux routes départementales, un recul d'au moins 25 mètres doit être respecté pour les constructions et installations à destination d'habitation, et d'au moins 20 mètres pour les autres constructions.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 8 - Aa : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

## **Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

## **Article 12 - Aa : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 13 - Aa : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - Aa : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - Aa : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **Nn** : secteur comprenant notamment l'espace naturel sensible (ENS) du Jesselsberg, les zones inondables le long de la Mossig et de la Bruche, les abords du ruisseau du Kehlbach et les ilots boisés situés en périphérie ouest du village.  
*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U*
- **Ne** : secteur destiné à l'aménagement d'un espace naturel de loisirs.  
*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U*
- **Nj** : espace de jardins familiaux.  
*Ce secteur est concerné par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement et en annexe du P.L.U. Dans les espaces concernés, doivent également être respectées les règles fixées par les plans de prévention des risques d'inondation, annexés au P.L.U*
- **Nm** : secteur permettant l'aménagement d'un lieu de mémoire à l'emplacement du cimetière russe et italien.
- **Nb** : secteur correspondant à l'ouvrage d'infanterie IR6.



# Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

---

## **Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 – N du présent règlement.

## **Article 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Dispositions générales**

#### **Sont admis sous condition, dans tous les secteurs N :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou à l'entretien des cheminements piétonniers et cyclables
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en valeur du milieu naturel ou à vocation écologique.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés.

#### **1) Dispositions particulières au secteur Ne :**

- Les constructions et extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation initiale du PLU.
- L'aménagement et la création d'étangs.
- Les aménagements et constructions liés à la mise en valeur du site.

#### **2) Dispositions particulières au secteur Nj :**

- Les abris de jardins dont l'emprise au sol ne pourra excéder 15 m<sup>2</sup> par abri.

#### **3) Dispositions particulières au secteur Nm :**

- Les constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur du site du cimetière russe et italien, et à condition que la surface de plancher des nouvelles constructions n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

#### **4) Dispositions particulières au secteur Nb :**

- Les constructions, installations, aménagements et changements de destination liés à la mise en valeur du site de l'ouvrage d'infanterie IR6.

#### **5) Dispositions particulières au secteur Nn :**

- L'extension des habitations existantes de moins de 20 m<sup>2</sup> et à condition qu'elle soit située à une cote supérieure à la cote de référence et qu'elle soit attenante à la construction existante. Cette mesure ne s'applique qu'une fois par bâtiment d'habitation et est donc non cumulable.
- La reconstruction ou l'aménagement de toute habitation existante sur une emprise au sol équivalente ou inférieure et sur une hauteur équivalente ou inférieure
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.

### **Article 3 - N : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

#### **Accès :**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et de répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé, ni depuis l'itinéraire cyclable de la Mossig.

#### **Voirie :**

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante depuis la voie publique.

### **Article 4 - N : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 6 - N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales :**

Toute construction ou installations doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux routes départementales, un recul d'au moins 25 mètres doit être respecté pour les constructions et installations à destination d'habitation, et d'au moins 20 mètres pour les autres constructions.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 1 mètre.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 8 - N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - N : emprise au sol des constructions**

### **Dispositions générales :**

Non réglementé à l'exception des secteurs mentionnés ci-après.

**1) Dispositions particulières au secteur Ne :**

L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et extensions est limitée à 250 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur Ne.

**2) Dispositions particulières au secteur Nj :**

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 15 m<sup>2</sup> par lot.

**3) Dispositions particulières au secteur Nm :**

L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et installations ne pourra excéder 50% de la superficie totale du secteur Nm.

## **Article 10 - N : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction projetée, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres.

**1) Dispositions spécifiques au secteur Nm :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres hors tout

**2) Dispositions spécifiques au secteur Nj :**

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3,5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations destinées à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

- aux aménagements, changements de destination ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 11 - N : aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

## **Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 13 - N : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151.23 du code de l'urbanisme devront être maintenues. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151.23 :

- Sauf dans les cas décrits ci-dessous, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie sont interdits.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.

## **Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **Article 15 - N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 - N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

