



Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Dinsheim-sur-Bruche (67)**

---

# Règlement écrit

---

**Document de travail**

Juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire, Marie-Reine FISCHER :





# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>LES ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	10
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub.....	18
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux.....	25
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue.....	31
<b>LES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>36</b>
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU.....	37
<b>LES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>44</b>
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Aa.....	45
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ac.....	49
<b>LES ZONES NATURELLES.....</b>	<b>54</b>
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N.....	55





# DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DINSHEIM-SUR-BRUCHE (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 sont listés et repérés aux documents graphiques

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques.

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

Les articles 1 à 16 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 utilisation 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.

## **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 :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

### 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 ».

#### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Le 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 aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Risque sismique :

La totalité du territoire communal de Dinsheim-sur-Bruche est situé en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

#### Risque d'inondation :

Les règles du présent PLU ne sont admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 portant délimitation des zones inondables de la Bruche, des études du PPRI prescrit par arrêté préfectoral du 26 août 2011 et des éléments du « Porter à Connaissance » (PAC) transmis à la commune le 07 juillet 2016 portant sur le risque d'inondation généré par les crues de la Bruche. Les documents relatifs au risque d'inondation sont annexés au dossier de PLU.

#### Servitudes d'utilité publiques :

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

#### Les secteurs affectés par le bruit le long de la RD1420 et de la RD392 :

L'arrêté préfectoral du 19 août 2013 modifié, l'arrêté préfectoral du 19 juin 2015 modifiant l'arrêté du 19 août 2013 et l'annexe 1 ainsi que l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2016 modifiant l'arrêté du 19 août 2013 et les annexes 2, 3, 4, 5 sont annexés au présent PLU.

A Dinsheim-sur-Bruche, la RD1420 est en catégorie 2 et la RD392 en catégorie 4.

A l'intérieur du périmètre délimité par une bande de 250 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD1420 (périmètre reporté aux documents graphiques du présent PLU), les bâtiments (habitation, enseignement, établissement de santé, hôtel) doivent respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.

A l'intérieur du périmètre délimité par une bande de 30 mètres de part et d'autre du tronçon de la RD392 (périmètre reporté aux documents graphiques du présent PLU), les bâtiments (habitation, enseignement, établissement de santé, hôtel) doivent respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.

#### La bande d'inconstructibilité le long de la RD1420 :

La RD1420 est classée route à grande circulation. En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des secteurs urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres mesuré de part et d'autre de l'axe de la RD1420. Le présent règlement de PLU prend en compte ces dispositions (qui concernent le secteur N). La bande d'inconstructibilité de 75 mètres est reportée aux documents graphiques du présent PLU.

## Définitions :

### Les annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale dont elle dépend, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes : abris de jardin, abris à bois, barbecues, garage, car-port, piscine couverte **dont le bassin mesure 10 m<sup>2</sup> ou plus**, kiosque, atelier de bricolage, atelier de peinture, etc.

### Les extensions limitées des constructions existantes :

Sont considérées comme extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### Les constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, à la date d'approbation du présent PLU. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

### Les destinations :

Les neuf destinations de construction admises sont les suivantes : habitation, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, bureau, exploitation agricole et forestière, hébergement hôtelier, service public et d'intérêt collectif.

### Alignement :

Par le terme "alignement", on entendra 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.

### Bâtiment en deuxième ligne :

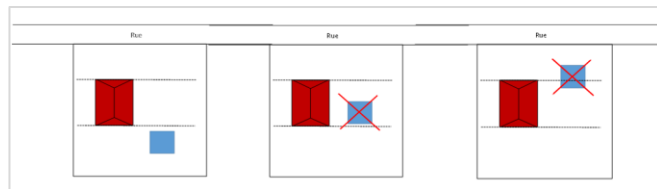
Bâtiment situé à l'arrière d'un bâtiment existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.

#### **Schéma explicatif/ exemples ci-dessous :**

*En rouge = le bâtiment déjà existant*

*En bleu = le bâtiment projeté*

*Sur le premier dessin (à gauche), l'implantation du bâtiment projeté correspond à une situation en deuxième ligne, ce qui n'est pas le cas sur les deux autres dessins (au milieu et à droite).*

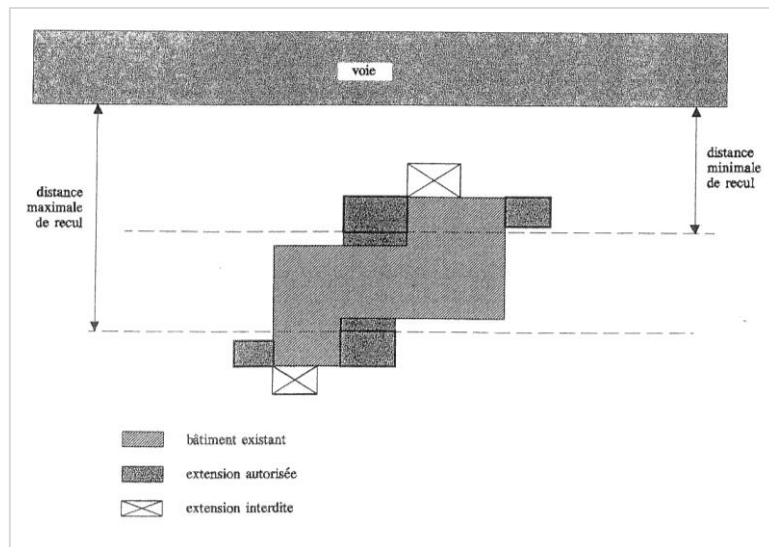


### L'aggravation de la non-conformité :

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

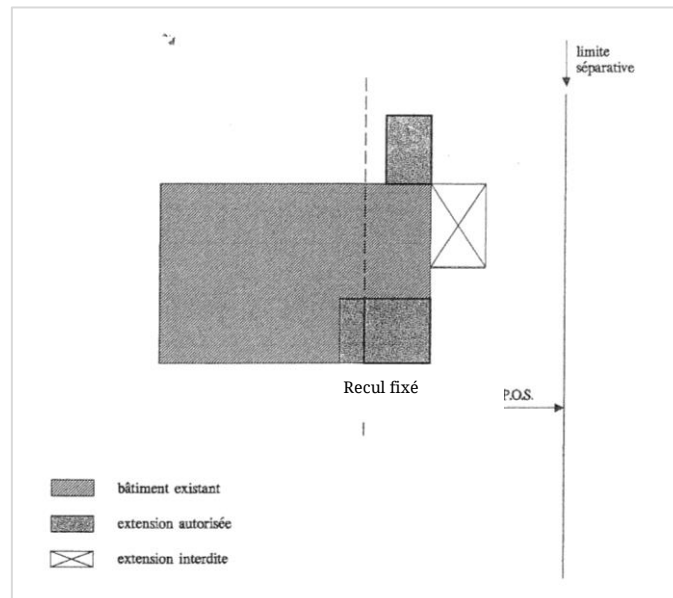
#### - par rapport à la voie :

- 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.







## LES ZONES URBAINES

*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 sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.
- **Ub** : correspond aux espaces bâtis plus récents et à densité moyenne à vocation principale d'habitat. Il comprend un sous-secteur **Uba**
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés aux activités économiques.
- **Ue** : correspond aux secteurs d'équipements publics.



## **Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua**

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

#### **Sont interdits :**

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.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires 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 d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, 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, à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup> par unité commerciale.
- 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 d'accès aux voies ouvertes au public**

### **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 la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une largeur d'accès de 4,5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité et/ou pour la desserte de 3 logements ou plus.

### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

## **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.

### **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 pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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.

## **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 :**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent être édifiées suivant l'alignement architectural des façades des constructions existantes situées sur les propriétés directement contiguës.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments.

En cas d'absence de constructions sur les parcelles directement contiguës, les constructions ou installations doivent être édifiées à alignement.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, 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 édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.
- aux parcelles situées en bordures de plusieurs voies et emprises publiques. Dans ce cas, les dispositions générales devront être appliquées en priorité par rapport à la rue du Général de Gaulle.

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 ou égale à 5,50 mètres.



L'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et de circulation des personnes à mobilité réduite.

En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne et à l'alignement des voies et emprises publiques, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche et de 6 mètres par rapport aux berges du Muhlbach. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, 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 :**

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

Toutefois, sur une profondeur comprise entre 0 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
- soit sur au moins une limite séparative latérale, dans ce cas la continuité bâtie sur rue devra être assurée par une clôture, un porche ou un portail.

Le bâtiment à construire dont l'implantation est autorisée en limite séparative, peut également être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect. Dans ce cas, le retrait autorisé ne peut excéder 0,80 mètre compté de la limite séparative à la façade du bâtiment à construire.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche et de 6 mètres par rapport aux berges du Muhlbach. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, 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 par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 15%, cette hauteur pourra être mesurée :

- soit verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- soit par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
- à 12 mètres au faîtage.

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 15%, la façade avale ne pourra en aucun cas excéder 8,5 mètres de hauteur au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations 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 bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

## **Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Les toitures :**

Pour les constructions principales, les toitures terrasses sont interdites.

### **Les clôtures :**

Le long des voies et emprises publiques :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, excepté pour les porches.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein



- soit d'un dispositif à claire-voie ;
- Des dispositions spéciales peuvent être imposées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Le long des limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

**Les façades :**

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- Les constructions annexes devront être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs coloris des façades.
- Les teintes de façades seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs annexée au présent règlement.
- Les pompes à chaleur en façade doivent être implantées sur la façade la plus éloignée des limites séparatives.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation :

- Il devra exister une harmonie architecturale entre les bâtiments à usage d'activité et d'habitation.

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

**Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).

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

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.



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

### **Logement :**

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entraînant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- A partir de 5 logements créés, il est exigé la création d'1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m<sup>2</sup> du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Commerce :**

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

### **Bureau :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

### **Artisanat, industrie :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

### **Hébergement hôtelier :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel





## **Article 13 - Ua : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

## **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 règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.



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

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

#### **Sont interdits :**

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.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires 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 d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, 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, à condition qu'elles soient compatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup> par unité commerciale.
- 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 d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **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 la construction ou de l'installation



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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une largeur d'accès de 4,5 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité et/ou pour la desserte de 3 logements ou plus.

Tout nouvel accès direct à la RD.392 est interdit à proximité du carrefour entre la RD.118 et la RD.392.

#### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

## **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.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

En secteur Uba : Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif si celui-ci existe. En cas d'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place.

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 agrée, 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 pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.



### **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.

## **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 :**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, 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 édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

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



En cas de pignon dirigé vers la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- soit 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.
- soit pour les constructions dont la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 6 mètres au faitage en cas de pignon orienté sur la limite séparative

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche et du Stillbach et de 6 mètres par rapport aux berges du Muhlbach. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 15%, cette hauteur pourra être mesurée :

- soit verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- soit par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.



### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit ou au sommet de l'acrotère.
- à 11 mètres en cas d'attique.
- à 12 mètres au faîtage.

Dans le cas d'un terrain en pente, la façade aval ne pourra en aucun cas excéder 8,5 mètres de hauteur au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations 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 bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

## **Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

### **Les façades :**

#### **Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :**

- Les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- Les constructions annexes devront être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs coloris des façades.
- Les teintes de façades seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs annexée au présent règlement.
- Les pompes à chaleur en façade doivent être implantées sur la façade la plus éloignée des limites séparatives.

#### **Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation :**

- Il devra exister une harmonie architecturale entre les bâtiments à usage d'activité et d'habitation.

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

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).

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

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

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

**Logement :**

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entraînant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- A partir de 5 logements créés, il est exigé la création d'1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m<sup>2</sup> du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

**Commerce :**

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

**Bureau :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.



#### **Artisanat, industrie :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **Hébergement hôtelier :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel

### **Article 13 - Ub : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

### **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 règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.





## **Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux**

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

#### **Sont interdits :**

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.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires 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 au sein de la zone.

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

Les constructions à destination de logements et de commerces autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

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

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

- Les constructions, installations, extensions et les changements de destination à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup> par unité commerciale.
- Les annexes et extensions des constructions existantes 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, dans la limite d'un seul logement par activité et dans les conditions cumulatives suivantes :
  - que le logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - que sa surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié.
  - que sa construction soit simultanée ou consécutive à la réalisation au bâtiment d'activité auquel il est lié.

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

#### **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 la construction ou de l'installation



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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une largeur d'accès de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

#### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

## **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.

#### **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 pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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.



## **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**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce recul est porté à 12 mètres par rapport à l'axe de la RD.392.

### **Dispositions particulières**

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

- aux aménagements, transformations, 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 postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 - Ux : 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 cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites du secteur Ub.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **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 par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations 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...

## **Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.



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

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).

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

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

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

#### **Logement :**

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entraînant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m<sup>2</sup> du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### **Commerce :**

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

#### **Bureau :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.



#### **Artisanat, industrie :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **Hébergement hôtelier :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel

### **Article 13 - Ux : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.

### **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 règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.



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

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

#### **Sont interdits :**

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.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires 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'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, de bureau, d'habitation et d'industrie.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **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.



### **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 pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

### **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.

## **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**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **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 postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions





limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, 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 :**

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges de la Bruche. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux présentes prescriptions, 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**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 10 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère.

#### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations 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...

### **Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

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

#### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).

### **Article 13 - Ue : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, accès, stationnements, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige.



## **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 règlementé.

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

Non règlementé.



## LES ZONES A URBANISER

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Un secteur a été délimité :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble



## Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

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

#### **Sont interdits :**

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.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires 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).

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

Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, 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 d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être 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> par unité commerciale.

#### **Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- soit de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- 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.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



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

### **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 la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à :

- 4 mètres dans le cas d'une voie à sens unique
- 6 mètres dans le cas d'une voie à double sens

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

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

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **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 doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

**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.

## **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**

**Dispositions générales :**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

**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, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter à l'alignement ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement.

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

**Dispositions générales :**

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



En cas de pignon dirigé vers la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- soit 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.
- soit pour les constructions dont la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 6 mètres au faîtage en cas de pignon orienté sur la limite séparative

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

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

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- à 11 mètres en cas d'attiques,
- à 12 mètres au faîtage.





### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

## **Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Les clôtures :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

### **Les façades :**

#### Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les revêtements des façades et les teintes de ces revêtements doivent être choisis en harmonie avec le site, dans les tons des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- Les constructions annexes devront être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs coloris des façades.
- Les teintes de façades seront prises parmi les coloris de la palette des couleurs annexée au présent règlement.
- Les pompes à chaleur en façade doivent être implantées sur la façade la plus éloignée des limites séparatives.

#### Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation :

- Il devra exister une harmonie architecturale entre les bâtiments à usage d'activité et d'habitation.

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

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).



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

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Dans une opération mixte incluant commerce et logement, seules les places destinées au logement sont exigées.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

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

#### **Logement :**

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entraînant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- A partir de 5 logements créés, il est exigé la création d'1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

#### **Commerce :**

Dans le cas des nouvelles constructions, il est exigé la création d'au moins :

- 2 places par commerce

Dans le cas des changements de destination et réhabilitations d'une construction existante, le nombre de place de stationnement est à définir en fonction des besoins et doit comprendre au minimum :

- 1 place par commerce

#### **Bureau :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée
- Pour les opérations entraînant la création de plus de 15 places de stationnement, il est exigé la création d'1 emplacement vélo par tranche de 3 places entamées.

#### **Artisanat, industrie :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée

#### **Hébergement hôtelier :**

Dans le cas des nouvelles constructions ainsi que des changements de destination et réhabilitations, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par chambre d'hôtel



## **Article 13 - IAU : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Au moins 50% de la superficie du terrain, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige.

## **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 principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.



---

# LES ZONES AGRICOLES

*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 composées de deux secteurs :

- **Aa** : secteur destiné à la préservation des espaces agricoles
- **Ac** : secteur destiné au développement des exploitations agricoles



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

### **Article 1 - Aa : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

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

### **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, 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 et à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.
- Les affouillements, exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur Aa ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

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

Non règlementé.

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

**Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.



#### **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 doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

#### **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.

## **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 :**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **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 postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

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**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 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, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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**

Les annexes liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées en tout point à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale dont elles dépendent.

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

Les abris de pâture pour animaux ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain dont la pente est supérieure à 15%, cette hauteur pourra être mesurée :

- soit verticalement du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- soit rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3,5 mètres hors tout.



**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux 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.

**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.





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

### **Article 1 - Ac : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

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

### **Article 2 - Ac : 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, 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 affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur Ac ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, sauf élevage.

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

**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 la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.



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

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **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 doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

### **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.

## **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 :**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



**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 postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies.

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

**Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 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, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

## **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 par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

**Dispositions générales :**

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres hors tout.

**Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux 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.



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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).

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

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

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

#### **Logement :**

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entraînant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>

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

Non réglementé.

## **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 règlementé.

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

Non règlementé.



## LES ZONES NATURELLES

*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 :*

*1° 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.*

*2° soit de l'existence d'une exploitation forestière*

*3° soit de leur caractère d'espaces naturels*

*4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles*

*Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Un secteur a été délimité :

- **N** : secteur destiné à la préservation des espaces naturels.



## **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**

#### **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, 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 et à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection, à l'entretien des berges des cours d'eau
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.
- Les aménagements et travaux à vocation écologique.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur N ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- Les annexes liées aux habitations existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et de 3,5 mètres de hauteur.

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

#### **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 la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



**Voirie :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

**Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

**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 doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de pré-traitement adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

**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.

## **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 :**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ce recul est porté à 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1420.

### **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 postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 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, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

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

Les annexes et extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU doivent être implantées, en tout point, à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale dont elles dépendent.



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

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

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

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

Celle des annexes liées aux habitations existantes est fixée à 3,5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux 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.

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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations 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 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 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...).



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

- Le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.
- La desserte de chacun des emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place.

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

**Logement :**

Dans le cas des nouvelles constructions et des extensions entraînant la création d'au moins un logement, il est exigé la création d'au moins :

- 1 place par logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places par logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>

**Article 13 - N : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non règlementé.

**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 règlementé.

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

Non règlementé.







GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr) – [contact@territoire-plus.fr](mailto:contact@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)