



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE B L I E S - G U E R S V I L L E R

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

## REGLEMENT

### PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
en date du 13/04/2018

A Blies-Guersviller, le .....  
Le Maire

Roland ROTH



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



**Agence de Metz**  
 1 bis rue de Courcelles  
 57070 METZ - FRANCE  
 Tél : 03 87 21 08 79

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 13161	Page : 2/52
0	16/12/2016	PLU arrêté	OTE - Léa DENTZ L.D.		<b>URB1</b>	
1	13/04/2018	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ L.D.			

LD

# Titre I      **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BLIES-GUERSVILLER du département de la Moselle (n° INSEE : 57093).

## **Article 2 - 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

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.

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

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation 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 présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU

### LES ZONES AGRICOLES

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.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A

### LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- NH

## LES AUTRES PERIMETRES

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

### **La zone inondable**

Cette zone, matérialisée par des trames spécifiques sur le plan de zonage, correspond aux zones orange, bleue et jaune délimitées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Blies.

Dans ces zones, l'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du PPRi de la vallée de la Blies annexé au PLU.

### Article 3 - Lexique

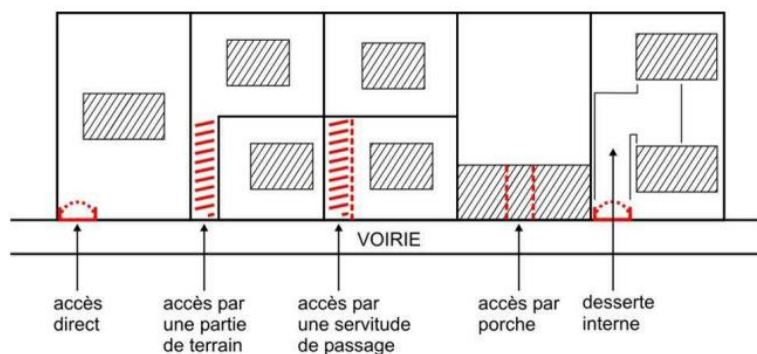
**Avertissement** : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

#### ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

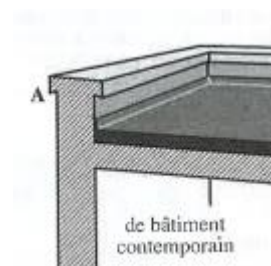
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



#### ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.

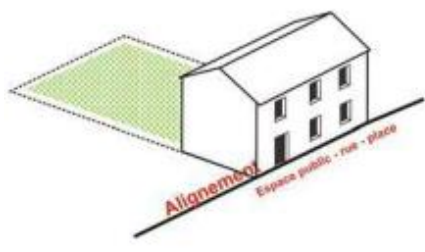


#### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



### ANNEXE

Il s'agit d'une construction

- située sur le même terrain qu'une construction principale ;
- détachée du volume principal (pas d'accès direct au bâtiment principal) ;
- contigüe ou non ;
- qui n'a pas un usage d'habitation.

Ainsi constitue notamment une annexe, un garage extérieur à la construction principale, un abri de jardin, une remise à bois, un local poubelles, ...

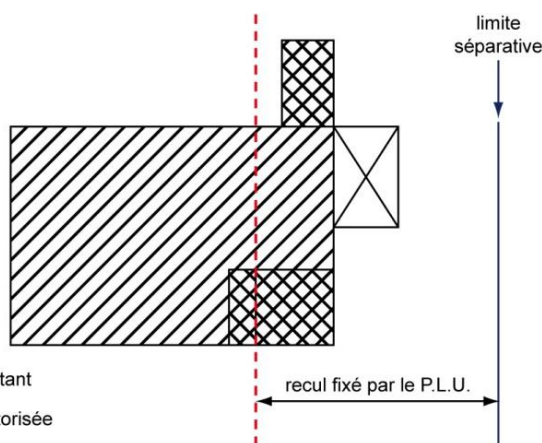
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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



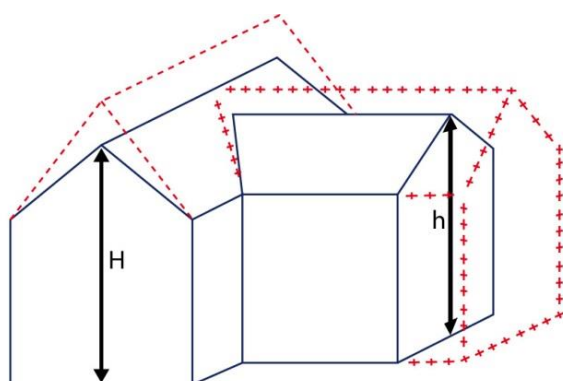
- par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite



- par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite



- par rapport à la hauteur  
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

- bâtiment existant
- extension autorisée
- extension interdite

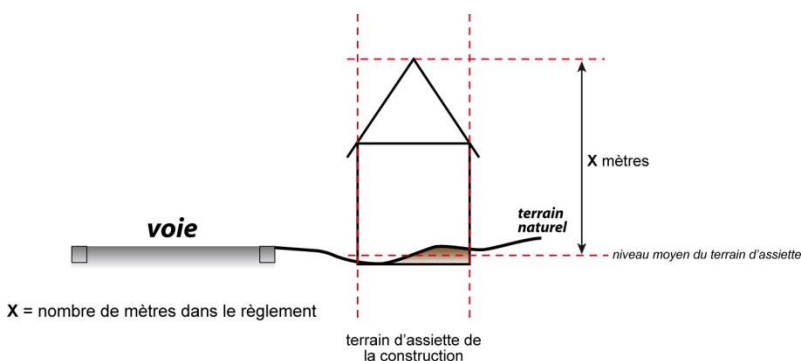
- H** hauteur du bâtiment
- h** hauteur fixée par le PLU

CALCUL DE LA HAUTEUR

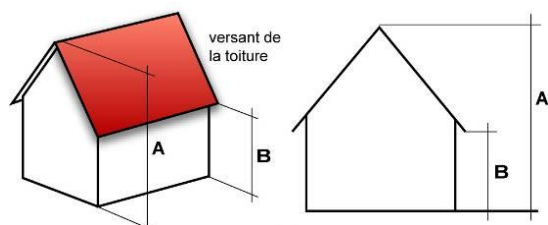
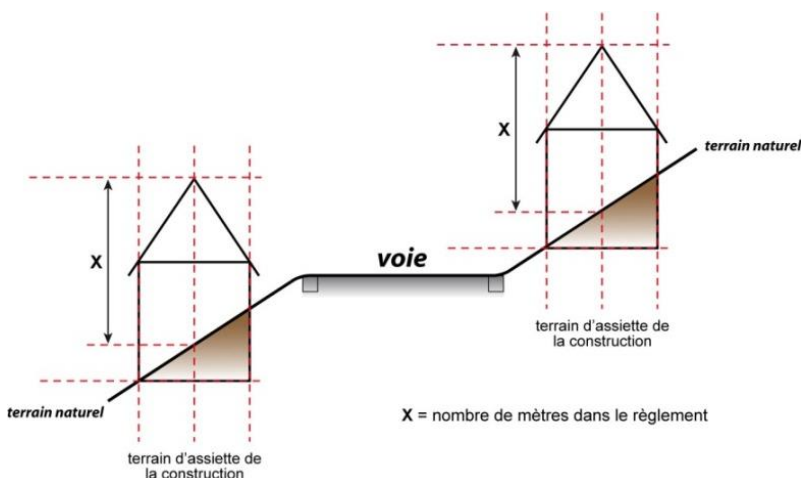
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :

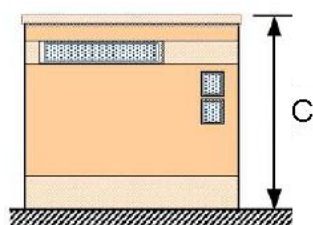
Sur un terrain naturel plat



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage  
B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



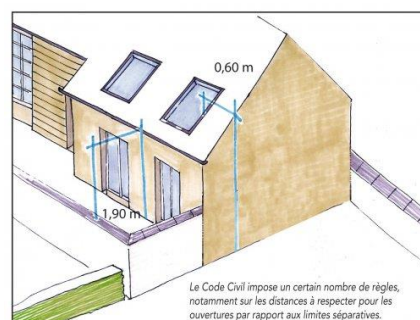
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

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

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

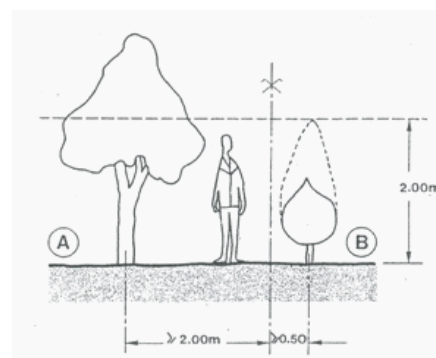
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.

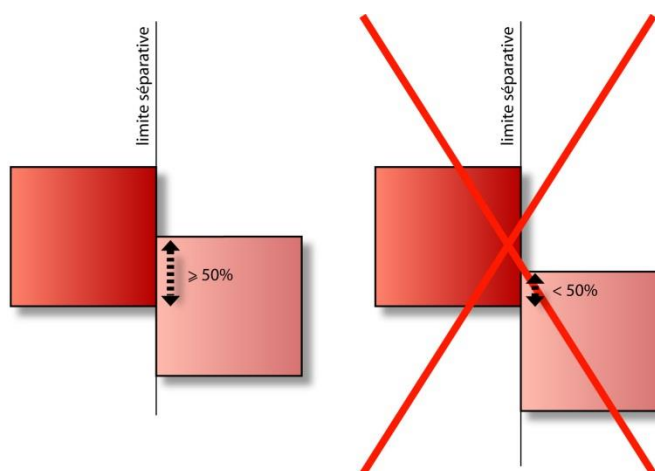


### CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

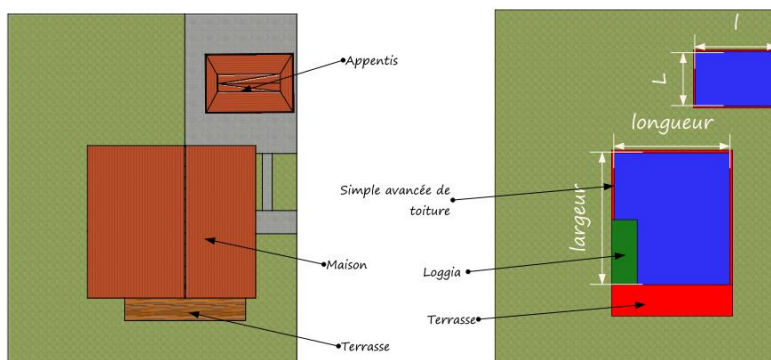


### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- +  Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :  
 Avancées en façade  
 Balcons  
 Coursives  
 Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

### EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

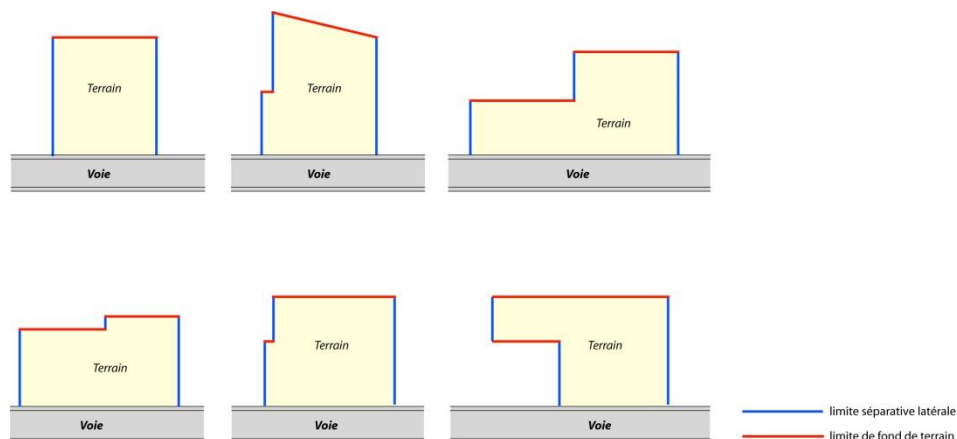
#### HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

#### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
- les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



#### NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

#### PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

### UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## **Titre II            DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la commune, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Blies annexé au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions à destination industrielle ;

### **Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination agricole, ou artisanale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup> ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;

DANS LES ZONES BLEUE ET JAUNE DU PPRi

4. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires
  - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
  - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
  - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...)
5. Les constructions, installations et travaux à usage d'équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs à conditions que :
  - elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
  - la sécurité des personnes pouvant accéder à ces équipements soit assurée ;
  - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînements de la crue centennale ;
6. Les constructions à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 cm ;
7. Sont cependant admis sous la cote de référence :
  - les garages et parkings destinés au stationnement des véhicules
  - dans la zone bleue, l'extension des constructions existantes mais elle est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

**Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

VOIRIE

4. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

1. Chaque construction principale indépendante à usage d'habitation, même contigüe, doit disposer de ses propres branchements.

**EAU POTABLE**

2. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées domestiques**

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

**Eaux usées non domestiques**

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

**Eaux pluviales**

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**RESEAUX SECS**

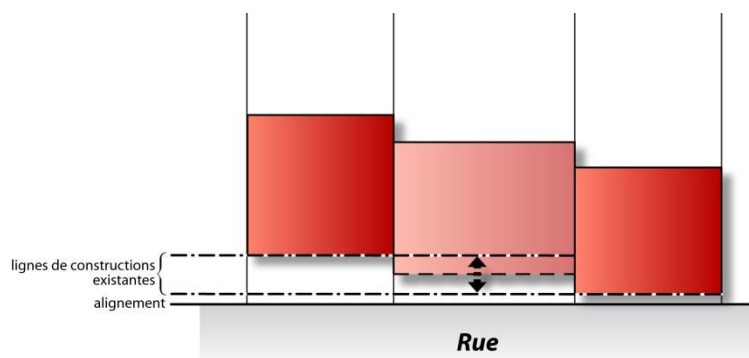
6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles**

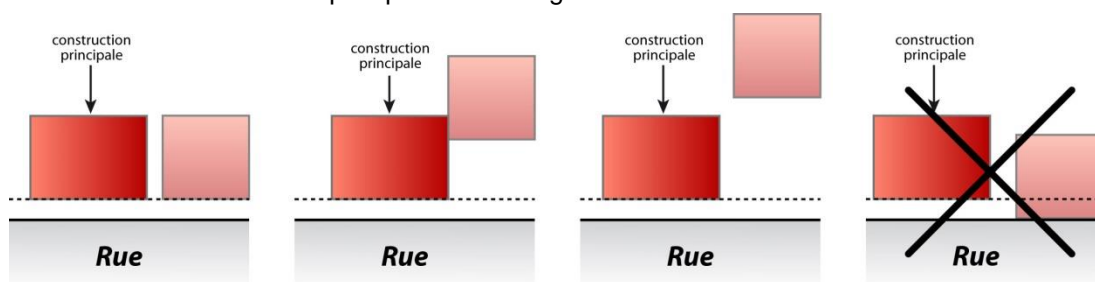
*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

## Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Au minimum 60% du nu de la façade sur rue des constructions principales s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre ;



4. Les constructions annexes s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement.



### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance inférieure ou égale à 2 m par rapport à l'alignement.
7. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

### Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

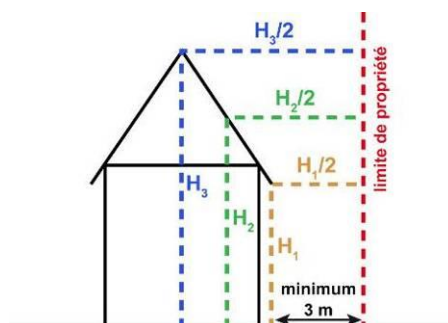
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.

#### SUR UNE PROFONDEUR DE 20 METRES PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES

3. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
4. Cette disposition ne s'applique pas aux propriétés qui présentent une façade supérieure à 10 mètres ; dans ce cas les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative latérale ; en cas de retrait par rapport à l'autre limite, celui-ci devra être au-moins de 3 mètres.

#### DANS LE RESTE DE LA ZONE

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



$H/2 = \text{minimum } 3 \text{ mètres}$

#### EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

### Article 8 - UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

**Article 9 - UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 mètres au faîtage ;
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 8 mètres.

CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - 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 qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

**Article 11 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

CLOTURES

2. Dans les zones bleue et jaune du PPRi, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

## TOITURES

3. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront sur plus de 70% de leur emprise à deux pans avec faîtage central et une pente comprise entre 35° et 52°.
4. Le faîtage sera orienté parallèlement à l'espace public qui dessert la construction.

### **Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

### **Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Dans les zones bleue et jaune du PPRi, les haies et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

### **Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UB est une zone urbaine, englobant les extensions récentes de la commune, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Le secteur UB comporte un sous-secteur UBa dans lequel il est fait obligation d'effectuer les branchements sur la rue des écoles tant que le Ritterweg n'est pas aménagé.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Blies annexé au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les étangs et les carrières ;
2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
3. Le camping ;
4. Les constructions à destination industrielle ;

### **Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination agricole ou artisanale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Les constructions à destination commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations et que la surface de plancher n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup> ;
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;

DANS LES ZONES BLEUE ET JAUNE DU PPRi

4. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires
  - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
  - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
  - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...) ;
5. Les constructions, installations et travaux à usage d'équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs à conditions que :
  - elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
  - la sécurité des personnes pouvant accéder à ces équipements soit assurée ;
  - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînements de la crue centennale ;
6. Les constructions à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 cm ;
7. Sont cependant admis sous la cote de référence :
  - les garages et parkings destinés au stationnement des véhicules
  - dans la zone bleue, l'extension des constructions existantes mais elle est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

**Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation ;
2. L'emprise minimale des accès est fixée à 3,50 mètres ;
3. Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne peut être créé directement sur la RD82 ;
4. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

### VOIRIE

5. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
6. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise ;
7. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour ;

### **Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

1. Chaque construction principale indépendante à usage d'habitation, même contigüe, doit disposer de ses propres branchements.
2. Dans le secteur UBa, tant que le Ritterweg n'a pas fait l'objet d'un aménagement, les branchements doivent être réalisés à partir de la rue des écoles.

### EAU POTABLE

3. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **Eaux usées non domestiques**

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

#### **Eaux pluviales**

6. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

### Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

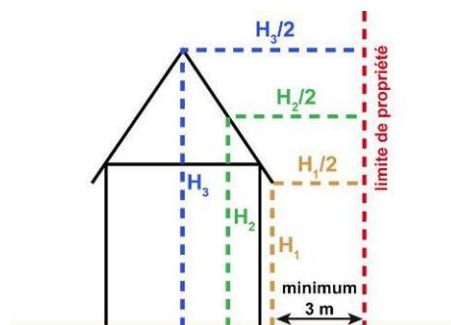
1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance inférieure ou égale à 2 m par rapport à l'alignement.
6. Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, respecteront les dispositions de l'article 7-UB.

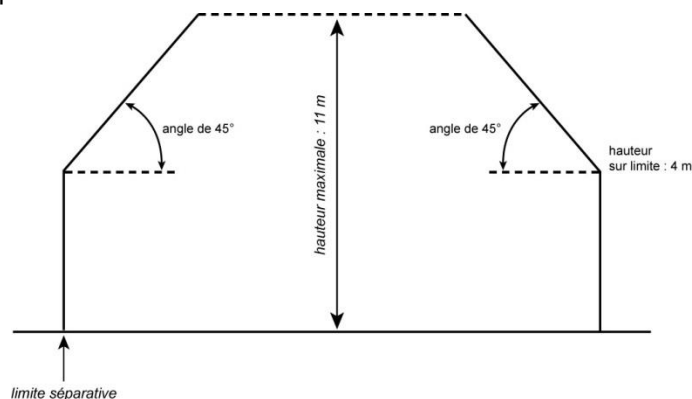
### Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$H/2 = \text{minimum } 3 \text{ mètres}$

3. L'implantation sur limite séparative est néanmoins admise dans un des cas suivants :
- dans le cas de constructions contiguës implantées sur deux unités foncières voisines et uniquement au droit de la limite séparative où s'établit la contiguïté ;
  - les constructions qui respectent les conditions cumulatives suivantes :
    - la longueur de la façade implantée sur la limite séparative n'excède pas 7 mètres
    - la construction doit s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 4 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



#### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### **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**

1. L'emprise au sol cumulée des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée au secteur UB ;
2. Dans la zone bleue du PPRi, l'extension des constructions existantes sous la côte de référence est limitée à 20 m<sup>2</sup>, une seule fois ;

### **Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 11 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 mètres.

#### CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est
  - de 1,20 mètre, mesurée à partir du niveau fini du trottoir le long des voies ;
  - de 2 mètres, mesurée à partir du terrain naturel sur limites séparatives ;
5. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,50 mètre.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

#### EXCEPTIONS

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - 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 qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

### **Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### CLOTURES

2. Dans les zones bleue et jaune du PPRi, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

## ARCHITECTURE

3. A l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, la longueur maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

### **Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

### **Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Dans les zones bleue et jaune du PPRi, les haies et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

### **Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

**Titre III**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## **Dispositions applicables au secteur 1AU**

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les dépôts de déchets ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les constructions à destination agricole ou industrielle ;
6. Les entrepôts ;

### **Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à destination artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
  - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;
  - ou à un chantier ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises et adaptés à la topographie du terrain ou à des fouilles archéologiques ;

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

4. L'urbanisation du secteur ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement, réalisée en une ou plusieurs phases.
5. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
8. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

**Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 5,00 mètres d'emprise totale.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 20 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

1. Chaque construction principale indépendante à usage d'habitation, même contigüe, doit disposer de ses propres branchements.

### EAU POTABLE

2. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

3. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### **Eaux usées non domestiques**

4. 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 un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
7. Le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public est limité à un maximum de 10 L/s

### RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### ORDURES MENAGERES

9. Les constructions à destination d'habitation auront l'obligation de prévoir un espace, intégré ou non à un bâtiment, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers containers liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

### Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

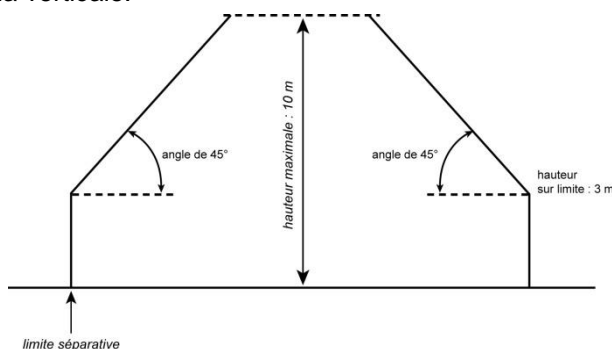
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

### Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

### Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés mais lot par lot.
3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 m de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



4. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m.
5. Dans le cas de constructions contiguës, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative sur laquelle s'établit la contiguïté.

**Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU.

**Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 11 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.
3. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 mètres.

**CLOTURES**

4. La hauteur maximale des clôtures est
  - de 1,20 mètre mesurés à partir du niveau fini du trottoir le long des voies ;
  - de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel sur limites séparatives ;
5. Par dérogation à l'alinéa précédent, la hauteur du portail peut être portée à 1,50 mètre.
6. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

**EXCEPTIONS**

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

### **Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

2. Les remblais en "taupinières" supérieurs ou égaux à 1 mètre (mesuré par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction) sont interdits.

#### FAÇADES

3. Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, plaques de plâtre) ne devront pas être laissés bruts.
4. Les annexes doivent être construites en maçonnerie, en métal ou en matériau d'aspect bois. L'emploi de matériaux précaires et objets hétérogènes est interdit.
5. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz) devront être intégrés aux clôtures, lorsqu'elles existent.
6. Les paraboles ainsi que les climatiseurs seront les plus discrets possibles et leur pose en façade sur rue est interdite.

### **Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation, une place de stationnement doit être créée.
3. Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.
4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

**Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

**Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

**Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

**Titre IV      DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Blies annexé au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A.

### **Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. Les bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,
3. Les constructions à destination d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres de l'exploitation agricole.
4. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme) et au commerce (vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.
5. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
6. L'édification de clôtures à condition de respecter les dispositions relatives à leur hauteur prescrite à l'article 10-A ;

DANS LES ZONES ORANGE, BLEUE ET JAUNE DU PPRi

7. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires
  - à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
  - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
  - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...) ;
8. Les constructions, installations et travaux à usage d'équipements socio-culturels, culturels, sportifs et de loisirs à conditions que :
  - elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
  - la sécurité des personnes pouvant accéder à ces équipements soit assurée ;
  - les installations d'accompagnement soient fixées de manière à résister aux effets d'entraînements de la crue centennale ;
9. Les constructions à condition que le premier niveau de plancher aménageable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité de 30 cm ;
10. Sont cependant admis sous la cote de référence :
  - les garages et parkings destinés au stationnement des véhicules
  - dans la zone bleue, l'extension des constructions existantes mais elle est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

**Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne peut être créé directement sur la RD82 ;

**Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées domestiques**

3. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station en capacité d'admettre les effluents.
4. Dans le cas contraire, les constructions ou installations devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux usées non domestiques**

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

### RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

### **Article 6 - A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 m par rapport à l'alignement des voies ;
  - de 20 m par rapport à l'alignement des routes départementales.

### EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas
  - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 2 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies.

**Article 7 - A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

CAS DES COURS D'EAU

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

LISIÈRE DES FORETS

3. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des lisières forestières.

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

**Article 8 - A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - A - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

BATIMENTS AGRICOLES

2. La hauteur maximale des bâtiments à destination agricole est fixée à 12 mètres.

### BATIMENTS D'HABITATION

3. La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à
  - 11 mètres au faîtage pour les toitures à pans ;
  - 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures plates.
4. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 7 mètres.

### CLOTURES

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

### EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - 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 qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

## **Article 11 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### CLOTURES

2. Dans les zones orange, bleue et jaune du PPRi, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

**Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées sur l'emprise foncière de la construction et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

**Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.
2. Il sera planté au moins un arbre fruitier par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments agricoles édifiés. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière mais de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulation.
3. Dans les zones orange, bleue et jaune du PPRi, les haies et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

**Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

**Titre V**            **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES            NATURELLES            OU**  
**FORESTIERES**

### CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison 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.

La zone N est réputée inconstructible.

Elle comprend un secteur NH, correspondant à une construction isolée et pour laquelle une extension limitée est admise ainsi que la possibilité d'adjoindre une annexe supplémentaire.

Elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par des trames particulières. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Blies annexé au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-N.

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

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
  - soit à l'exploitation forestière ;
2. L'aménagement d'espaces de stationnement à condition qu'ils soient liés à une activité de loisirs implantée sur la même unité foncière ou à proximité ;
3. A l'exception du secteur NH, l'aménagement, la transformation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension ;
4. Dans le secteur NH, est admis
  - l'aménagement, la transformation, la réfection et l'extension des constructions existantes limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et à la hauteur de la construction existante ;
  - la construction d'une annexe à condition que son emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et sa hauteur 4 mètres ;
5. L'édification de clôtures à condition de respecter les dispositions relatives à leur hauteur prescrite à l'article 10-N ;

DANS LES ZONES ORANGE, BLEUE ET JAUNE DU PPRI

6. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires
- à la mise en conformité avec des prescriptions supra-communales d'ordre législatif ou réglementaire ;
  - à la réduction des conséquences du risque d'inondation ;
  - au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (pylônes, postes de transformation, ...)

**Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne peut être créé directement sur la RD82 ;

**Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

3. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

**Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*



**Article 6 - N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
  - aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
  - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 m par rapport à l'alignement des voies ;
  - de 20 m par rapport à l'alignement des routes départementales.

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas
  - aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter avec un recul maximum de 2 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ;

**Article 7 - N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Le nu de la façade des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative ;
  - soit en respectant un recul minimal de 3 m.

EXCEPTIONS

2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

**Article 8 - N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - N - Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur NH, l'emprise au sol des annexes édifïée après l'approbation du PLU est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

**Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres hors-tout.

**CLOTURES**

3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

**EXCEPTIONS**

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)
  - 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 qui nuise à l'unité architecturale du quartier.

**Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**CLOTURES**

2. Dans les zones orange, bleue et jaune du PPRi, les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

**Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Dans les zones orange, bleue et jaune du PPRi, les haies et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites.

**Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol**

*Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR*

**Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé