



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**ERNOLSHEIM-BRUCHE**

## REGLEMENT

Elaboration POS le 12/12/1983  
Révision n°1 POS le 06/12/2001  
Modification n°1 POS le 22/09/2005  
Modification simplifiée n°1 le 29/06/2015  
RNU le 27/03/2017

### REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION:

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 15 octobre 2018,

A Ernolsheim-Bruche,  
le 15 octobre 2018



Le Maire,  
Martin PACOU

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme  
d'ERNOLSHEIM -  
B R U C H E



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4a. Règlement écrit**
- 4b. Règlement graphique
5. Annexes du PLU

Dossier vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil municipal  
du 15 | 10 | 2018

Le Maire



## SOMMAIRE

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>                     | <b>11</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 11        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 12        |
| <b>CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>                    | <b>19</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 19        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 20        |
| <b>CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE.....</b>                        | <b>27</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 27        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 28        |
| <b>CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....</b>                         | <b>32</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 32        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 34        |
| <b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>             | <b>41</b> |
| <b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....</b>                         | <b>43</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 43        |
| Section II : Condition de l'occupation du sol.....                                 | 44        |
| <b>CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX .....</b>                      | <b>49</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 49        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 50        |
| <b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>                 | <b>57</b> |
| <b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A .....</b>                          | <b>59</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 59        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 60        |
| <b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b> | <b>65</b> |
| <b>CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N .....</b>                          | <b>67</b> |
| Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....                 | 67        |
| Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....            | 68        |



## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

### **Article 1 : Champ d'application territorial du Plan**

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune d'ERNOLSHEIM-BRUCHE.

### **Article 2: Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

#### **I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
  - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
  - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
  - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
  - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
2. L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.).
3. Les articles L. 102-13, L311-2, L313-2, L424-1, L153-11 du Code de l'Urbanisme et L331-6 du code de l'environnement, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
5. Les articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 à R. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
6. L'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations de restauration immobilière.
7. L'article L.600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

**II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :**

- Les articles L. 151-28, L. 151-43 et R. 151-51 (anciennement R123-14) du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée à l'article R151-52.

**Article 3 : Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

**1. Les zones urbaines (zones "U")**

- la **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone **UAm**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UX1** et **UX2**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

**2. Les zones à urbaniser (zones "AU")**

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IAUX**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

**3. Les zones agricoles (zones "A")**

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac** et **Ac1**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

**4. Les zones naturelles et forestières (zones "N")**

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant le secteur de zone **Nj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

#### **Article 4 : Champ d'application du présent règlement**

---

Le présent règlement s'applique :

- 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 telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **Article 5 : Adaptations mineures**

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 6 : Emplacements Réservés**

---

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

#### **Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP)**

---

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

#### **Article 8 : Risques naturels**

---

*Zone sismique*: les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

*Zone inondables*: les règles du présent PLU ne seront 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 en date du 26 août 2011 et des éléments du "Porter à Connaissance" (PAC), envoyés à la commune le 07 juillet 2016, portant sur le risque d'inondation généré par les crues de la Bruche.



## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



## CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

C'est une zone à destination multifonctionnelle dans la limite de la compatibilité des activités à la vocation principale de cette zone qu'est l'habitat.

Elle correspond à l'ancien village, caractérisé par une forte densité, des constructions souvent implantées à l'alignement et sur limite séparative.

Il est souhaité le maintien de la cohésion architecturale.

La zone UA comporte :

- **un secteur UAm** qui correspond au site de l'ancien moulin de la commune.

---

### Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

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

---

La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole ou industrielle.

Les lotissements à usage d'activités.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Le stationnement de caravanes isolées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,

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

---

##### **Dans toute la zone**

Les installations classées à condition que les nuisances occasionnées ou les risques susceptibles d'être encourus soient compatibles avec la présence d'un quartier d'habitation.

L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements existants à usage d'activité (qu'ils soient ou non soumis au régime des installations classées) à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des nuisances ou des risques jugés incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.

### **Dans le secteur UAm**

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'éventuelle pollution des sols existante.

La dépollution éventuelle des sols est autorisée, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

---

## **Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 3 UA : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

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

Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire est également 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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Une largeur minimale de la plate-forme est exigée pour toute nouvelle voie publique ou privée. Elle est fixée à :

- **4** mètres minimum,
- **6** mètres minimum lorsque la voie dessert plus de **8** logements.

#### ***Voies en impasse nouvelles :***

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, tels les véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie par exemple, de faire aisément demi-tour conformément à la réglementation en vigueur.

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

---

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### ***Eaux pluviales***

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

## **Article 5 UA : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

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

---

### **Dispositions applicables à la zone UA, à l'exception du secteur UAm**

Toute construction doit être édifiée conformément à l'un des cas de figure suivants :

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- partiellement à l'alignement de la voie si le retrait de la façade est justifié par la configuration de la parcelle : limites parcellaires latérales non perpendiculaires à la voie.

En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux terrains sur lesquels il existe déjà une construction dont les dimensions et les caractéristiques sont suffisantes pour assurer un effet de front bâti continu. Dans ce cas, les nouvelles constructions sur la parcelle peuvent s'édifier en retrait de cette ligne de construction existante,
- aux bâtiments annexes de moins de **2,50** mètres à la gouttière,
- 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 situation existante,
- aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de plus de **0,50** mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Dans le secteur UAm**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en limite ou à **2** mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les nouvelles constructions seront implantées avec un recul minimum de **10** mètres par rapport aux limites d'emprises du canal.

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

#### **Définition du terme « léger retrait »**

L'implantation en léger retrait des constructions ne peut excéder **0,80** mètres par rapport à la limite séparative et ne peut être inférieure à **0,80** mètres comptés à partir de l'éventuelle façade existante sur le fond voisin au droit du bâtiment à construire.

### **Dispositions générales**

***Dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique.***

La construction doit être édifiée sur au moins une limite séparative ou en léger retrait de cette dernière.

L'implantation en léger retrait peut être imposée si l'implantation en limite séparative est de nature à générer un espace d'une largeur inférieure à **0,80** mètres entre le bâtiment à construire et un éventuel bâtiment existant sur le fond voisin.

### **A l'arrière de cette bande de 20 mètres**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative ou ne soit implantée en léger retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

### **Dispositions particulières**

Ces règles 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.
- en cas de reconstruction à l'identique (même volume et même implantation) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré.

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

---

Non réglementé.

### **Article 9 UA : Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions**

---

#### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder :

- **7** mètres à l'égout principal des toitures et
- **12** mètres au faîtage.

La hauteur maximale fixée ci-dessus des constructions implantées en bordure des voies ou places publiques peut être réduite si elle ne s'harmonise pas avec la hauteur des constructions voisines de façon à ne pas dépasser de plus d'un niveau droit les constructions situées de part et d'autre du bâtiment à construire.

### **Dans le secteur UAm**

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder :

- **20** mètres hors tout.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords**

---

### **Règle générale**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Règles particulières**

#### ***Toitures***

Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre **42°** et **52°**.

Les toits terrasses sont permis, sur les annexes d'une surface maximale de **50 m<sup>2</sup>** et à condition de ne pas être réalisés en première ligne.

#### ***Clôtures***

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à **1,80** mètre.

### **Dans le secteur UAm**

#### ***Toitures***

Les toitures à pans des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre **30°** et **52°**.

Les toits terrasses sont admis.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article 12 UA : Stationnement des véhicules**

---

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

### **Normes de stationnement :**

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (1) |
|--|----------------------|
| <b><i>Pour les constructions à usage d'habitation</i></b><br>- par logement dont la surface de plancher est inférieure à <b>40 m<sup>2</sup></b><br>- par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à <b>40 m<sup>2</sup></b> | <b>1</b><br><b>2</b> |
| Les places de stationnement pour les constructions à usage autre que d'habitation seront à évaluer en fonction des besoins.  |                      |
| (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire   |                      |

### **Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte:

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession d'une durée minimum de **15** ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **150** mètres,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de **150** mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

### **Stationnement des vélos**

Pour les immeubles d'habitation ou de bureaux, il est demandé de prévoir des espaces de stationnement pour les vélos à raison de **1,50 m<sup>2</sup>** par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Ces espaces pourront être soit fermés, soit abrités des intempéries. Dans le cas où l'abri est ouvert, il devra être équipé de dispositifs sécurisés (arceaux ou autres)

### **Article 13 UA : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées sur un minimum de **10%** de l'emprise de l'unité foncière.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

**Article 14 UA : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 UA : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 16 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions. Elle correspond principalement aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées majoritairement sous forme pavillonnaire.

Il s'agit d'une zone dont la vocation principale est l'habitat, mais pouvant accueillir des activités compatibles avec la présence de quartiers d'habitation.

Cette zone correspond à l'extension plus récente de l'agglomération.

---

### **Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

---

##### **Dans toute la zone**

Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 UB.

La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole ou industrielle.

Les lotissements à usage d'activités.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Le stationnement de caravanes isolées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UB ci-dessous.

---

**Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

**Dans toute la zone**

Les installations classées à condition que les nuisances occasionnées ou les risques susceptibles d'être encourus soient compatibles avec la présence d'un quartier d'habitation.

L'aménagement, la transformation ou l'extension des établissements existants à usage d'activité (qu'ils soient ou non soumis au régime des installations classées) à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des nuisances ou des risques jugés incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitation.

**Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement..

.

---

**Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

---

**Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie**

---

**Accès**

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

Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire est également 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

### **Voirie**

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

Une largeur minimale de la plate-forme est exigée pour toute nouvelle voie publique ou privée. Elle est fixée à :

- **4** mètres minimum,
- **6** mètres minimum lorsque la voie dessert plus de **8** logements.

### ***Voies en impasse nouvelles :***

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, tels les véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie par exemple, de faire aisément demi-tour conformément à la réglementation en vigueur.

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

---

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### ***Eaux pluviales***

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Réseaux secs**

Les réseaux seront posés en souterrain.

## **Article 5 UB : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

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

---

### **Cas des voies routières**

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction nouvelle doit être implantée à **5** mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer.

### ***Cas particuliers***

Le long des emprises publiques de moins de **3** mètres de largeur, les constructions pourront s'implanter en limite sur une longueur maximale de **8** m.

Les couvertures de parking sont autorisées en limite à condition :

- de ne pas dépasser **2,5** mètres de hauteur hors tout,
- de ne pas dépasser **6** mètres de largeur,
- d'être ouvert sur au moins **2** côtes.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de plus de **0,50** mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Cas des voies d'eau**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de **6** mètres par rapport aux limites d'emprises du canal.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de **15** mètres par rapport aux berges hautes de la Bruche.

Les constructions devront respecter un recul minimum de **4** mètres par rapport aux berges hautes des fossés.

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

---

La distance **D** comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ( $\Delta H$ ) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres, soit  $D > \Delta H/2$  minimum **3** mètres.

L'implantation des constructions sur limite séparative est toutefois autorisée sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- que leur hauteur n'excède pas **2,50** mètres sur la limite séparative, aucune partie de la construction ne devant être visible sous un angle de plus de **45°** au-dessus de cette limite,
- que la longueur de ces constructions n'excède pas **8** mètres sur une limite séparative,
- que la longueur cumulée de l'ensemble de ces constructions n'excède pas **10** mètres par unité foncière sur limite séparative,

Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnées sur plusieurs terrains contigus (maisons jumelées ou en bande), l'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée.

### ***Cas particuliers***

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à **0,50** mètre des limites séparatives.

### **Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non règlementé.

### **Article 9 UB : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder **60%** de la surface du terrain.

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

---

#### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

## **Dispositions général**

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder :

### ***Pour les toitures à pans :***

- **7** mètres à l'égout des toitures,
- **12** mètres au faîtage.

### ***Pour les toitures terrasses :***

- **7** mètres au sommet de l'acrotère principal,
- au-dessus de **7** mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale et incliné à **45°**.

## **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords**

---

### **Règle générale**

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Règles particulières**

#### ***Clôtures en limite du domaine public***

Sauf disposition graphique contraire la hauteur maximale des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à :

- **1,80** mètre pour les haies vives,
- **1,50** mètres pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur bahut éventuel qui n'excédera pas une hauteur de **0,70** mètre.

Ces hauteurs peuvent être réduites si les conditions de visibilité l'exigent, notamment à l'angle de rues.

#### ***Les clôtures sur limites séparatives***

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixée à **1,80** mètre comptée à partir du sol naturel.

Dans les zones soumises au risque inondation, telle que définies en annexe du présent PLU, les clôtures devront assurer une «transparence hydraulique».

## Article 12 UB : Stationnement des véhicules

### Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

### Normes de stationnement :

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (1)             |
|--|----------------------------------|
| <b>Pour les constructions à usage d'habitation</b><br>- par logement dont la surface de plancher est inférieure à 40 m <sup>2</sup><br>- par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 40 m <sup>2</sup>  | <b>1</b><br><b>2</b>             |
| <b>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</b><br>- par chambre d'hôtel ou en gîte<br>- pour 10 sièges en salle de restaurant ou débit de boissons   | <b>1</b><br><b>2,5</b>           |
| <b>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</b><br>- par tranche de 33 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | <b>1</b>                         |
| <b>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</b><br>- par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre nette   | <b>1</b>                         |
| <b>Pour les constructions à usage commercial</b><br>- par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>. de 0 à 100 m <sup>2</sup><br>. de 100 à 1.000 m <sup>2</sup><br>. au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>  | <b>3</b><br><b>4</b><br><b>6</b> |
| <b>Pour les constructions à usage d'entrepôts</b><br>à évaluer en fonction des besoins   |                                  |
| <b>Pour les salles de réunion et de spectacle</b><br>- pour 10 sièges  | <b>1</b>                         |
| <b>Pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire</b><br>- par classe   | <b>1</b>                         |
| Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.<br>Pour les constructions et activités non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. |                                  |
| (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire   |                                  |
| (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.  |                                  |

### **Stationnement des vélos**

Pour les immeubles d'habitation ou de bureaux, il est demandé de prévoir des espaces de stationnement pour les vélos à raison de **1,50 m<sup>2</sup>** par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Ces espaces pourront être soit fermés, soit abrités des intempéries. Dans le cas où l'abri est ouvert, il devra être équipé de dispositifs sécurisés (arceaux ou autres)

### **Dispositions particulières:**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession d'une durée minimum de **15 ans** dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **150 mètres**,
- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de **150 mètres**,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

### **Article 13 UB : Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées sur un minimum de **30%** de l'unité foncière.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

### **Article 14 UB : Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

### **Article 15 UB : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

Non réglementé

### **Article 16 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé

## CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements d'intérêt collectif et les services publics, culturels, de santé, scolaire, sportive et de loisirs.

---

### **Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

La création de nouveaux établissements à usage d'activité agricole

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion liés à une activité commerciale,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les garages collectifs de caravanes,

#### **Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

##### **Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions, installations et opérations d'aménagement correspondant au caractère du secteur de zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à des logements de fonction ou de gardiennage pour des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable.

Les installations classées liées aux équipements admis dans la zone.

##### **Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

---

## Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie**

---

#### **Accès**

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

Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire est également 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 voies et aires diverses réalisées doivent être conçues de façon à assurer le libre écoulement des eaux.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

### **Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **Assainissement**

##### ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées.

##### ***Eaux pluviales***

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### **Article 5 UE : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

#### **Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **Cas des voies routières**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en limite ou à **2** mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

##### ***Cas des voies d'eau***

Un recul minimum de **10** mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des berges hautes des cours d'eau et fossés afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

Les servitudes de passage le long du canal de la Bruche ne devront pas être clôturées.

#### **Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, la distance **D** comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude  $\Delta H$  entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **2** mètres soit :  $D \geq \Delta H/2$  avec minimum de **2** mètres.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à **0,50** mètre des limites séparatives.

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

---

Non réglementé.

**Article 9 UE: Emprise au sol**

---

Non réglementé.

**Article 10 UE: Hauteur maximale des constructions**

---

Non réglementé.

**Article 11 UE: Aspect extérieur et aménagement des 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article 12 UE: Stationnement des véhicules**

---

Toutes dispositions seront prises pour que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement soit assuré dans des conditions de capacité et de sécurité suffisante.

Les dimensions minimales des places de stationnement devront être conformes aux réglementations en vigueur.

**Article 13 UE: Espaces libres et plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction et installation à l'exception des surfaces de circulation doivent être aménagées et plantées.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

**Article 14 UE : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 UE : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 16 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

Caractère de la zone

**La zone UX** est une zone urbaine spécialisée dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Cette zone est réservée aux activités. Les services et équipements divers y sont également autorisés.

La zone UX comporte :

- **un secteur UX1** qui correspond à la zone du « Parc d'Activités Économique de la Plaine de la Bruche » et à la zone industrielle attenante au Sud du ban ;
- **un secteur UX2** qui couvre des activités proches des quartiers d'habitation.

---

### Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### **Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

##### **Dans toute la zone**

Les commerces de détail autres que ceux visés à l'article 2UX.

Les lotissements à usage d'habitation.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Le stationnement de caravanes isolées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

Les constructions à usage agricole.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, autres que ceux d'une occupation et utilisation du sol autorisée,
- les garages collectifs de caravanes.

## **Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Dans toute la zone UX**

Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements ou hébergement de fonction ou de gardiennage, sous les réserves suivantes :

- que le logement soit intégré au bâtiment d'activité, sauf si des raisons de sécurité dûment justifiées l'interdisent.
- que la construction d'activité soit réalisée simultanément ou préalablement,
- qu'elles ne dépassent pas **50%** du bâtiment d'activité
- qu'un logement maximum par entreprise soit réalisé pour une superficie maximale de **80m<sup>2</sup>**,
- que le logement soit destiné à des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable ;

Les constructions et installations (classées ou non) utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie, des réseaux d'intérêt public et du chemin de fer.

### **Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

### **Dans le secteur UX1**

Les constructions et installations à condition d'être liées à un usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, hôtelier, d'entrepôts, de commerces de gros, d'équipement.

Les lotissements à usage d'activités.

Les installations classées ou non liées aux activités admises dans le secteur.

Les commerces à condition qu'ils soient liés à une production réalisée sur place.

### **Dans le secteur UX2**

Les constructions et installations nouvelles à conditions d'être liées à un usage artisanal, de bureaux, de services, hôtelier, d'entrepôts, de commerces, d'équipement.

### **Dispositions particulières**

Les installations, classées ou non, liées aux activités admises dans le secteur sous réserve que les nuisances occasionnées ou les risques encourus soient compatibles avec la proximité de quartiers d'habitations.

**Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par la voirie**

---

**Accès**

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

Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire est également 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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Une largeur minimale d'emprise de **8** mètres est exigée pour toute voie nouvelle susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public.

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

**Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

**Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

**Assainissement*****Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur les parcelles (stockage, infiltration ou récupération), en cas d'impossibilité technique, un rejet vers le réseau d'assainissement séparatif peut être autorisé.

## **Article 5 UX : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Cas des voies routières**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à **2** mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à **0,50** mètres de l'alignement.

### **Cas des voies d'eau**

Un recul minimum de **6** mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des berges hautes des rives des cours d'eau et fossés.

Les servitudes de passage le long du canal de la Bruche ne devront pas être clôturées (marchepied des pêcheurs, ...).

### **Cas des voies ferrées**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être édifiée à une distance au moins égale à **6** mètres de la limite légale du chemin de fer.

Lorsque les contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation de la ligne du chemin de fer peuvent être implantées en limite d'emprise ou en retrait de l'emprise ferroviaire.

## **Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance **D** comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude  $\Delta H$  entre ces deux points diminuée de **2** mètres, sans pouvoir être inférieur à **2** mètres, soit :  $D \geq \Delta H/2 - 2$  avec minimum de **2** mètres.

Lorsque les contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

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

---

Non règlementé.

**Article 9 UX : Emprise au sol**

---

***Dans le secteur UX1***

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder **80** % de la superficie du terrain.

***Dans le secteur UX2***

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder **60** % de la superficie du terrain.

**Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions**

---

**Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades

**Dispositions générales**

***Dans le secteur UX1***

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle ne peut excéder :

- **20** mètres hors tout.

***Dans le secteur UX2***

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle ne peut excéder :

- **12** mètres hors tout.

## **Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords**

---

### **Dans toute la zone**

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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones soumises au risque inondation, telle que définies en annexe du présent PLU, les clôtures devront assurer une «transparence hydraulique».

### **Dans le secteur UX1**

Les clôtures auront une hauteur maximale de **2** mètres et seront composées d'un grillage métallique surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de **0,40** mètre. Elles pourront être complétées ou remplacées par des végétaux.

### **Dans le secteur UX2**

#### ***Clôtures en limite du domaine public***

Sauf disposition graphique contraire la hauteur maximale des clôtures situées le long des voies et emprises publiques est fixée à :

- **1,80** mètre pour les haies vives,
- **1,50** mètres pour les clôtures à claire-voie, y compris le mur bahut éventuel qui n'excédera pas une hauteur de **0,70** mètre.

Ces hauteurs peuvent être réduites si les conditions de visibilité l'exigent, notamment à l'angle de rues.

#### ***Les clôtures sur limites séparatives***

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est fixée à **1,80** mètre comptée à partir du sol naturel.

## **Article 12 UX : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces besoins prennent en compte les :

- véhicules privés du personnel de l'établissement,
- véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

Lorsque les emplacements de stationnement ne figurent pas sur les plans, l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire est fondée à prendre en compte une superficie de **25** m<sup>2</sup> par véhicule genre V.P. et de **55** m<sup>2</sup> par véhicule type V.U., toute circulation et tout accès compris.

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

| Type d'occupation du sol   | Nombre de places (1) |
|--|----------------------|
| <b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>   |                      |
| - par logement dont la surface de plancher est inférieure à <b>40 m<sup>2</sup></b>  | <b>1</b>             |
| - par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à <b>40 m<sup>2</sup></b>   | <b>2</b>             |
| <b>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</b>   |                      |
| - par chambre d'hôtel ou en gîte   | <b>1</b>             |
| - pour <b>10</b> sièges en salle de restaurant ou débit de boissons  | <b>2,5</b>           |
| <b>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</b>  |                      |
| - par tranche de <b>33 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | <b>1</b>             |
| <b>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</b>   |                      |
| - par tranche de <b>50 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  | <b>1</b>             |
| <b>Pour les constructions à usage commercial</b>   |                      |
| - par tranche de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher   |                      |
| . de 0 à 100 m <sup>2</sup>  | <b>3</b>             |
| . de 100 à 1.000 m <sup>2</sup>  | <b>4</b>             |
| . au-delà de 1.000 m <sup>2</sup>  | <b>6</b>             |
| <b>Pour les constructions à usage d'entrepôts</b>  |                      |
| à évaluer en fonction des besoins  |                      |
| Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. |                      |
| Pour les constructions et activités non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.   |                      |
| (1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire   |                      |
| (2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.  |                      |

### **Stationnement des vélos**

Pour les immeubles d'habitation ou de bureaux, il est demandé de prévoir des espaces de stationnement pour les vélos à raison de **1,50 m<sup>2</sup>** par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Ces espaces pourront être soit fermés, soit abrités des intempéries. Dans le cas où l'abri est ouvert, il devra être équipé de dispositifs sécurisés (arceaux ou autres)

### **Article 13 UX : Espaces libres et plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées sur un minimum de **15%** de l'unité foncière.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

### **Article 14 UX : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

### **Article 15 UX : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

### **Article 16 UX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé



### **TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

---

### **Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites**

---

La création d'exploitation agricole.

Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules.

#### **Article 2 IAU: Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Les constructions, les aménagements et les activités commerciales et artisanales à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les étangs, à condition qu'ils soient nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

---

## Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

---

#### Accès

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

#### Voirie

Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à **4** mètres.

### Article 4 IAU: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement

##### *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

##### *Eaux pluviales*

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.

En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

#### Réseaux secs

Les réseaux seront posés en souterrain.

## **Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Sans objet.

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

---

### **Dispositions générales**

#### ***Cas des voies routières***

Les constructions situées en première ligne doivent être implantées avec un recul maximal de **5** mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- par rapport à la route de Dachstein (RD30),
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public,
- si des raisons techniques d'accès à la parcelle justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement.

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

---

### **Dispositions générales**

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2** mètres.

### **Dispositions particulières**

Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de plus de **0,50** mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant
- aux équipements publics et d'intérêt général, qui devront s'implanter en limite au au-delà de **0,50** mètres.

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

---

Non réglementé.

## **Article 9 IAU: Emprise au sol**

---

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **200 m<sup>2</sup>**,
- aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.

## **Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions**

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder :

#### ***Pour les toitures à pans :***

- **7** mètres à l'égout des toitures,
- **12** mètres au faîtage.

#### ***Pour les toitures terrasses :***

- **7** mètres au sommet de l'acrotère principal,
- au-dessus de **7** mètres, il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale et incliné à **45°**.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords**

---

*Rappel: 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### **Article 12 IAU: Stationnement des véhicules**

---

##### **Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

##### **Stationnement des vélos**

Pour les immeubles d'habitation ou de bureaux, il est demandé de prévoir des espaces de stationnement pour les vélos à raison de **1,50 m<sup>2</sup>** par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Ces espaces pourront être soit fermés, soit abrités des intempéries. Dans le cas où l'abri est ouvert, il devra être équipé de dispositifs sécurisés (arceaux ou autres)

#### **Article 13 IAU: Espaces libres et plantations**

---

**20 %** au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers y compris le stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **200 m<sup>2</sup>**,
- aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

**Article 14 IAU : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 IAU : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 16 IAU : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

## CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

La zone IAUX est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'activité artisanale et industrielle.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Le secteur **IAUX** correspond à la réalisation d'une extension de la zone d'activité du « Parc d'Activités de la Plaine de la Bruche ».

---

### **Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

##### **Dans toute la zone**

Les commerces de détail autres que ceux visés à l'article 2UX.

Les lotissements à usage d'habitation.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Le stationnement de caravanes isolées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.

Les constructions à usage agricole.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction permanents,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, autres que ceux d'une occupation et utilisation du sol autorisée,
- les garages collectifs de caravanes.

## **Article 2 IAUX : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Dans toute la zone IAUX**

Les constructions à usage d'habitation destinées à des logements ou hébergement de fonction ou de gardiennage, sous les réserves suivantes :

- que la construction d'activité soit réalisée simultanément ou préalablement,
- qu'elles ne dépassent pas **50%** du bâtiment d'activité
- qu'un logement maximum par entreprise soit réalisé pour une superficie maximale de **80m<sup>2</sup>**,
- que le logement soit destiné à des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- que le logement soit intégré au bâtiment d'activité, sauf si des raisons sécurité dûment justifiée l'interdisent.

Les constructions et installations (classées ou non) utiles au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie, des réseaux d'intérêt public et du chemin de fer.

Les constructions et installations à condition d'être liées à un usage industriel, artisanal, de bureaux, de services, hôtelier, d'entrepôts, de commerces de gros, d'équipement.

Les lotissements à usage d'activités.

Les installations (classées ou non liées) aux activités admises dans le secteur.

Les commerces à condition qu'ils soient liés à une production réalisée sur place.

### **Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

---

## **Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par la voirie**

#### **Accès**

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

Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire est également 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 des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Une largeur minimale d'emprise de **8** mètres est exigée pour toute voie nouvelle susceptible d'être classée ultérieurement dans le domaine public.

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

---

## **Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions qui génèrent des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur les parcelles (stockage, infiltration ou récupération), en cas d'impossibilité technique, un rejet vers le réseau d'assainissement séparatif peut être autorisé.

---

## **Article 5 IAUX : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

---

## **Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Cas des voies routières**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à **2** mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à **0,50** mètres de l'alignement.

### **Cas des voies d'eau**

Un recul minimum de **6** mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des berges hautes des rives des cours d'eau et fossés.

Les servitudes de passage le long du canal de la Bruche ne devront pas être clôturées (marchepied des pêcheurs, ...).

### **Article 7 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance **D** comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude  $\Delta H$  entre ces deux points diminuée de **2** mètres, sans pouvoir être inférieur à **2** mètres, soit :  $D \geq \Delta H/2 - 2$  avec minimum de **2** mètres.

Lorsque les contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement, au développement ou à la modernisation du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

### **Article 8 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article 9 IAUX : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder **80** % de la superficie du terrain.

### **Article 10 IAUX : Hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions et installations mesurée du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle ne peut excéder :

- **20** mètres hors tout.

### **Article 11 IAUX : Aspect extérieur et aménagement des abords**

---

#### **Dans toute la zone**

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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes bâtis devront être simples et s'harmoniser entre eux.

Les clôtures auront une hauteur maximale de **2** mètres et seront composées d'un grillage métallique surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de **0,40** mètre. Elles pourront être complétées ou remplacées par des végétaux.

### **Article 12 IAUX : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces besoins prennent en compte les :

- véhicules privés du personnel de l'établissement,
- véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

Lorsque les emplacements de stationnement ne figurent pas sur les plans, l'autorité responsable de la délivrance du permis de construire est fondée à prendre en compte une superficie de **25 m<sup>2</sup>** par véhicule genre V.P. et de **55 m<sup>2</sup>** par véhicule type V.U., toute circulation et tout accès compris.

Le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

| Type d'occupation du sol  | Nombre de places (1)                            |
|---|---|
| <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par logement dont la surface de plancher est inférieure à <b>40 m<sup>2</sup></b></li> <li>- par logement dont la surface de plancher est supérieure ou égale à <b>40 m<sup>2</sup></b></li> </ul>   | <p><b>1</b></p> <p><b>2</b></p>                 |
| <p><b>Pour les hôtels, gîtes, restaurants et débits de boissons</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par chambre d'hôtel ou en gîte</li> <li>- pour <b>10</b> sièges en salle de restaurant ou débit de boissons</li> </ul>   | <p><b>1</b></p> <p><b>2,5</b></p>               |
| <p><b>Pour les constructions à usage de bureaux ou de services (2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de <b>33 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher</li> </ul>  | <p><b>1</b></p>                                 |
| <p><b>Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles (2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de <b>50 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher</li> </ul>   | <p><b>1</b></p>                                 |
| <p><b>Pour les constructions à usage commercial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par tranche de <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> <li>. de 100 à 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>. au-delà de 1.000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>  | <p><b>3</b></p> <p><b>4</b></p> <p><b>6</b></p> |
| <p><b>Pour les constructions à usage d'entrepôts</b></p> <p style="padding-left: 40px;">à évaluer en fonction des besoins</p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Pour les constructions et activités non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation.</p> |   |
| <p>(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire</p> <p>(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.</p>  |   |

### **Stationnement des vélos**

Pour les immeubles d'habitation ou de bureaux, il est demandé de prévoir des espaces de stationnement pour les vélos à raison de **1,50 m<sup>2</sup>** par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Ces espaces pourront être soit fermés, soit abrités des intempéries. Dans le cas où l'abri est ouvert, il devra être équipé de dispositifs sécurisés (arceaux ou autres)

### **Article 13 IAUX : Espaces libres et plantations**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).

Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, doivent être plantées et aménagées sur un minimum de **15%** de l'unité foncière.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

### **Article 14 IAUX : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

### **Article 15 IAUX : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

### **Article 16 IAUX : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé



## **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---



## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- **un secteur Ac** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation agricole.
- **un sous-secteur Ac1**, situé au Nord du village, qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation agricole ou les bâtiments d'élevages ne sont pas autorisés.

---

### **Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

---

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme non citées à l'article 2 A.

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

---

##### **Dans toute la zone**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aménagements, liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux d'intérêt public.

Les installations et travaux divers suivants, sous réserve d'être conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ou aux travaux écologiques, ainsi que les fouilles archéologiques
- les aires de stationnement.

Les aménagements et travaux d'initiative publique nécessaires à la protection contre les crues.

Les opérations prévues en emplacement réservé.

Les installations classées qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone.

#### **En secteur Ac**

Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Les locaux commerciaux de vente directe des produits de l'exploitation à condition que les bâtiments d'exploitations préexistent sur le site.

Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient :

- liées un bâtiment d'élevage,
- limitées à **1** par exploitation,
- destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire et dans la limite de **150 m<sup>2</sup>**,
- édifiées à moins de **50** mètres des bâtiments d'exploitation, qui devront obligatoirement préexister sur le site.

#### **En secteur Ac1**

Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole y compris celles pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

#### **Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

---

## **Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 3 A : Accès et voirie**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant aux besoins entraînés par la future construction.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un accès unique par unité foncière.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

## **Voirie**

Les voies et aires diverses doivent être conçues dans les secteurs soumis au risque d'inondation de façon à assurer le libre écoulement des eaux.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation doit présenter des caractéristiques correspondant à son usage et devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

## **Article 4 A : Desserte par les réseaux**

---

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un prétraitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

## **Article 5 A : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

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

---

### **Cas des voies routières**

Les constructions doivent au moins être implantées aux distances suivantes de l'axe des voies :

- **35** mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation,
- **25** mètres des routes départementales pour les autres constructions,
- **6** mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, chemins ruraux et d'exploitation.

Les clôtures doivent respecter un recul de **3** mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et d'exploitation pour permettre le passage des véhicules agricoles de grand gabarit.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public peuvent être implantées à une distance au moins égale à **2** mètres de l'alignement.

#### **Cas des voies d'eau**

Un recul minimum de **15** mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre des cours d'eau et **5** mètres des fossés, afin de faciliter le curage et l'entretien des berges.

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

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

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

Non réglementé.

#### **Article 9 A : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article 10 A : Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :

- les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
- les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;
- les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

### ***Pour les bâtiments d'exploitation***

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à la gouttière est fixée à **9** mètres, à l'exception des silos dont la hauteur n'est pas réglementée.

### ***Pour les bâtiments d'habitation***

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder :

- **4** mètres à l'égout des toits,
- **9** mètres au faîtage.

### **Article 11 A : Aspect extérieur et aménagement des 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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article 12 A : Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction et installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de **25 m<sup>2</sup>**, y compris les accès.

### **Article 13 A : Espaces libres et plantations**

---

#### **Espaces libres et plantations**

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos ...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Les plantations à réaliser mentionnées aux documents graphiques devront être constituées d'arbres et arbustes adaptés aux conditions du milieu naturel et plantés de façon suffisamment dense pour former un écran visuel.

Cependant, certaines échappées visuelles pourront être maintenues au travers de ces rideaux d'arbres.

#### ***Rappel :***

La conception de ces plantations devra figurer dans le volet paysager des permis de construire dont l'unité foncière est touchée par ces dispositions.

### **Article 14 A : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 A : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 16 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

---

Non réglementé

**TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

---



## CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : terres agricoles, abords des cours d'eau, forêts, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comporte :

- **un secteur Nj** qui correspond à une zone naturelle de taille limitée, où la construction à des fins d'entretien des jardins est possible et encadrée.

---

### **Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

---

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme non citées à l'article 2 N.

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

---

##### **Dans toute la zone :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les aménagements et travaux d'initiative publique nécessaires à la protection contre les crues.

Les opérations prévues en emplacement réservé.

Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone dont notamment des actions de renaturation du milieu et les fouilles archéologiques

Les aménagements liés et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et de tous les réseaux d'intérêt public.

Les coupes et abattage d'arbres, liés à l'entretien des boisements, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 et L113-2 de code de l'urbanisme.

#### **Dans le secteur de zone Nj**

Les abris de jardins à conditions :

- d'être limités à **1** construction par unité foncière,
- d'être dépourvus de fondations,
- d'être limités à **2,5** mètres de hauteur,
- d'être limités à **10** m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- que la construction respecte la « transparence hydraulique » et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des crues.

#### **Dans la zone d'expansion potentielle des crues de la Bruche figurant au règlement graphique :**

Les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables.

Les dispositions applicables à ces secteurs sont exposées en annexe du présent règlement.

---

## **Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

#### **Article 3 N : Accès et voirie**

---

Non réglementé.

#### **Article 4 N : Desserte par les réseaux**

---

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement au réseau public, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques susceptibles d'être polluées peut être subordonnée à un prétraitement approprié qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable avant rejet.

---

**Article 5 N : Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

---

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

---

Les constructions doivent au moins être implantées aux distances suivantes de l'axe des voies :

- **35** mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation,
- **25** mètres des routes départementales pour les autres constructions,
- **6** mètres de la limite d'emprise de toutes les autres voies, chemins ruraux et d'exploitation.

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public peuvent être implantées à une distance au moins égale à **0,60** mètre des limites avec le domaine public.

**Cas des voies d'eau**

Un recul de **15** mètres est à respecter pour les nouvelles constructions et installations de part et d'autre des cours d'eau.

Les servitudes de passage le long du canal de la Bruche ne devront pas être clôturées (marchepied des pêcheurs, ...).

Les constructions devront respecter un recul minimum de **6** mètres par rapport aux limites d'emprises du canal.

---

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

---

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

Les constructions et installations à caractère technique et de faible emprise nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public peuvent être implantées à une distance au moins égale à **0,60** mètre des limites séparatives.

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

---

Non réglementé.

**Article 9 N :      **Emprise au sol****

---

**Dans le secteur Nj**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **10 m<sup>2</sup>** par unité foncière

**Article 10 N :      **Hauteur maximum des constructions****

---

**Dans le secteur de zone Nj :**

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **2,5** mètres.

**Article 11 N :      **Aspect extérieur****

---

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article 12 N :      **Stationnement des véhicules****

---

Non réglementé.

**Article 13 N :      **Espaces libres et plantations****

---

**Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**Article 14 N : Coefficient d'occupation des sols**

---

Sans objet

**Article 15 N : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements**

---

Non réglementé

**Article 16 N : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé