



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **HIPSHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration PLU le : 19/11/2012  
Mise à jour 1 le : 01/12/2014  
Mise à jour 2 le : 26/03/2024

### MODIFICATION N°1 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 16 février 2026,

A Hipsheim,  
le 16 février 2026



Maire,  
Philippe ROME



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

**COMMUNE DE HIPSHEIM**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT D'URBANISME**

Novembre 2012



## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**



Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Hipsheim du Département du Bas-Rhin (code INSEE 67200).

## **Article 2 : Portée respective 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. 111-3-2: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
  - R. 111-4: desserte (sécurité des usagers) – accès - stationnement;
  - R. 111-14-2: respect des préoccupations d'environnement;
  - R. 111-15: respect de l'action d'aménagement du territoire;
  - R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
- 3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 4) L'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif aux constructions et installations à proximité des routes et autoroutes, le long des voies suivantes :\*.
- 5) Les cinq derniers alinéas de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme visant la réalisation des aires de stationnement.
- 6) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
- 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.
- 8) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

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

- 1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.  
  
Et éventuellement et notamment la Z.P.P.A.U.P. approuvée le (à compléter)
- 2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
- 3) L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

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

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

#### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA divisée en 3 secteurs
  - o secteur UAa
  - o secteur UAb
  - o secteur UAc
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UG
- la zone UL

#### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- les zones IAU et IIAU à vocation principale d'habitat

#### **La zone agricole**

La zone agricole est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

- le secteur An
- le secteur Ac

#### **La zone naturelle et forestière :**

La zone naturelle et forestière est repérée sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

- le secteur Nb
- le secteur NI

### **Article 4 : Adaptations mineures**

---

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme les définit comme suit: "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

### **Article 5 : 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 ; dans ce cas, cela est clairement explicité aux articles 1 et 2.

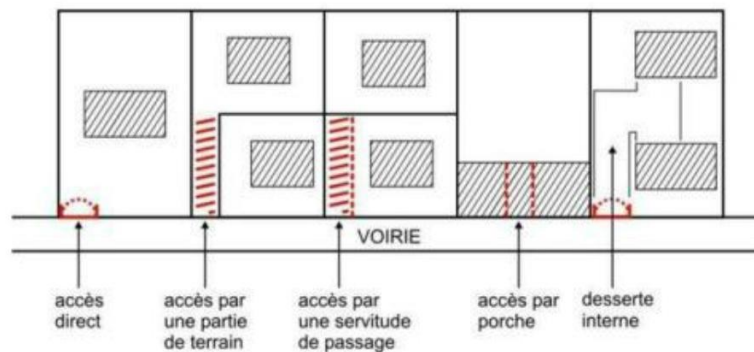
## Article 6 – Lexique

### ACCES

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions. Il correspond au linéaire :

- De façade du terrain (portail), dit "accès direct",
- De façade de la construction (porche) ;
- De l'espace ouvert (servitude de passage, bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### ESPACE(S) VERT(S)

Surface en pleine terre désignant l'espace libre ou non bâti devant répondre à deux critères :

- Etre perméable et végétalisé
- Et ne comporter que le passage d'éventuels réseaux enterrés comme l'électricité, l'internet, etc.

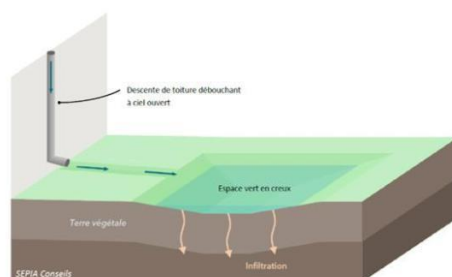
### JARDIN DE PLUIE

Les jardins de pluie sont des aménagements paysagers qui permettent de stocker temporairement l'eau de pluie provenant de gouttières ou d'espaces imperméabilisés (cour, parking, ...), avant qu'elle ne s'infilte dans le sol.

Ces aménagements sont de petites dépressions dans le sol, judicieusement dimensionnées et végétalisées, pouvant retenir l'eau sur la parcelle tout en offrant un agrément paysager.

Le principe des jardins de pluie est de gérer les eaux pluviales au plus proche de leur point de chute de manière diffuse, en évitant le recours à des dispositifs enterrés, concentrant l'eau de pluie.

Ci-dessous des schémas de principe de jardin de pluie :



**Article 7 : Construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme**

**Uniquement dans les zones U et 1AU :**

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement. »

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone correspondant aux secteurs déjà urbanisés du centre ancien et de sa proche périphérie, dans lesquels la capacité des équipements publics existants permet d'admettre des constructions.

Elle est divisée en 3 secteurs de zone :

- le secteur UAa correspondant au cœur du village
- Le secteur UAb correspondant à une première ceinture du centre ancien
- Le secteur UAc correspondant à une deuxième ceinture autour du centre ancien

## *Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

#### **Dispositions générales**

1. Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2:
  - les démolitions,
  - les commerces,
  - les constructions et installations à usage agricole,
  - les constructions et installations à usage industriel,
  - les sites à vocation exclusive de stockages ou de logistique,
  - Les installations classées,
  - Les carrières,
  - Les étangs,
  - les habitations légères de loisir,
  - Les installations et travaux divers suivants :
    - Les dépôts de véhicules,
    - Les garages collectifs de caravanes,
    - Les parcs d'attractions permanents,
  - Les ouvrages et travaux suivants :
    - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
    - L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).

### **Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Dans toute la zone UA, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les démolitions ayant été accordées par un permis de démolir. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être préservée.
  - Les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier les éléments de paysage naturel ou bâti repérés au plan de zonage par une trame particulière et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.
  - Les constructions et installations à usage d'activité industrielle et agricole sous réserve que les nuisances et les dangers susceptibles d'être générés soient compatibles avec la proximité d'habitations.
  - Les petits entrepôts annexes à des activités existantes et autorisées dans les occupations et utilisations du sol.

- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition d'être autorisées au voisinage d'habitations.
- Les commerces, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300m<sup>2</sup>.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Pour l'application de cet article, est considérée comme une voie toute voie publique ou privée ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds. Les voies de desserte interne desservant plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

#### **Accès**

##### Accès automobiles :

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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. »

La largeur des accès est de 4 mètres maximum, sauf en cas d'opération groupée.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Ils devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

#### **Voirie**

##### Voies ouvertes à la circulation :

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

Les voies en impasse nouvelles excédant 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour notamment aux véhicules de services publics : incendie-secours, ramassage des ordures...

La longueur des voies en impasse nouvelles est limitée à 100 (cent) mètres.

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

#### 1. Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### 2. Réseau d'assainissement des eaux usées :

- Cas des eaux usées domestiques : Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- Cas des eaux usées industrielles : Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conjointement par le service chargé des installations classées et le service chargé de la police des eaux, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

### 4. Réseaux d'électricité et de téléphone :

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les points de raccordement privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

Pour l'application de cet article, est considérée comme une voie toute voie publique ou privée ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds. Les voies de desserte interne desservant plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

### **Dispositions générales**

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche.

#### Dans toute la zone UA :

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des saillies traditionnelles telles que :

- des débords de toiture inférieurs à 0,30 mètres de profondeur,
- les autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,30 mètres de profondeur,
- les auvents traditionnels des constructions à pan de bois situés à une hauteur supérieure à 3,50 mètre.
- les isolations.

Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et de sa compatibilité avec la conservation du caractère patrimonial des constructions. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité, accessibilité...). De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

Pour les constructions implantées selon un recul d'alignement, les saillies sur façade sont interdites dans la marge de recul à l'exception des saillies traditionnelles telles que :

- des débords de toiture,
- les autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,30 mètres de profondeur,
- les auvents traditionnels des constructions à pan de bois.

#### Dans les secteurs UAa et UAb :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait de 3 m.

Dans tous les cas, une clôture doit être édifiée à l'alignement sur toutes les sections non bâties des limites le long des voies ou emprises publiques.

#### Dans le secteur UAc :

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait de 3 m minimum.

Les lignes de reculs portées au plan de zonage constituent des minima à respecter.

Dans tous les cas, une clôture doit être édifiée à l'alignement sur toutes les sections non bâties des limites le long des voies ou emprises publiques.

#### Cas des voies d'eau :

Toute construction doit être implantée à une distance supérieure à 6 (six) mètres des berges de la « Petite III ».

### **Dispositions particulières**

#### Dans toute la zone UA :

1. La portion de façade concernée par l'implantation à l'alignement ou avec recul doit être :

- comprise entre 5 mètres minimum et 9 mètres maximum pour les parcelles dont la limite avec la voie ou le domaine public est inférieure à 18 mètres,
- supérieure à 5 mètres et inférieure à 50 % de la limite avec la voie ou le domaine public pour les parcelles dont cette limite est supérieure à 18 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains sur lesquels il existe déjà des constructions ne respectant pas ces configurations.

2. Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec des voies ou des emprises publiques (cas de parcelles à l'angle de deux rues ou de parcelles « traversantes »), les dispositions générales et particulières sont à respecter sur la voie principale.

3 - Les dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités 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 édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.
- aux terrains situés en retrait de la voie ou emprise publique et ne disposant que d'un accès sur cette voie.

#### Dans le secteur UAc :

Pour les parcelles dont les limites latérales ne sont pas perpendiculaires à la limite avec le domaine public, l'implantation des constructions pourra se faire parallèlement à l'une des limites latérales.

Dans ce cas l'angle de façades le plus proche de la voie publique devra respecter les conditions générales d'alignement.

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

### **Dispositions générales**

1. Le long des limites séparatives les constructions seront implantées :
  - Soit sur limite séparative,
  - soit avec un léger recul de 50 à 80 cm sans être soumises aux règles de prospect,
  - soit selon un prospect : la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de la limite le long de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres au droit de la limite. Au-dessus de cette hauteur, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45 ° depuis le fon ds voisin.

### Dans le secteur UA c :

3. Dans une profondeur de 20 mètres comptés à partir de la limite le long de la voie ou de l'emprise publique :
  - La hauteur sur limite ou en léger recul des constructions est limitée à 6,50 mètres.
  - La construction continue d'une limite séparative à l'autre est interdite.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. La distance comptée en tout point de deux bâtiments d'habitation non contigus sera au minimum égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation de constructions existantes.

### Dans le secteur UA c :

La distance entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 3 mètres.

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

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol est la projection verticale de tout point des bâtiments au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture. Les sous-sols complètement enterrés ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.

En secteur UAa, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain (superficie du secteur à réglementation renforcée comprise dans le calcul)

Néanmoins, dans les secteurs soumis à une réglementation renforcée, l'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 25% de ce secteur.

En secteur UAb, l'emprise au sol des bâtiments n'est pas réglementée.

En secteur UA c, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique)
- en cas de réhabilitation, de reconversion ou d'extension des constructions existantes. L'extension autorisée de chaque construction est limitée à 30% de son emprise au sol.

En secteur UAa, dans les secteurs à réglementation renforcée :

- Aux piscines
- Aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition d'être limitées à des balcons et des terrasses non closes.

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

### **Mode de calcul**

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

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5m à l'égout principal des toitures (hors lucarne, croupes, auvents ...) et 11m au faîtage.
2. Dans les secteurs repérés au plan de zonage comme soumis à une réglementation renforcée, la réhabilitation des constructions existantes devra conserver les hauteurs de toiture à l'égout et au faîtage de la construction avant travaux.

### **Dispositions particulières**

1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des toitures terrasse est limitée à 3 mètres maximum à l'acrotère.
2. Par exception, pour les constructions à destination autre qu'habitation, les toitures terrasses pourront être autorisées sur des constructions de hauteur maximum de 3 mètres.

## **Article 11 UA : Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures :**

Dans l'ensemble de la zone UA :

1. Les toitures principales des constructions à usage d'habitations :
  - devront avoir des pentes comprises entre 40 et 52°,
  - Seront à deux pans de longueurs et de pentes égales.

Néanmoins, des croupes pourront être réalisées en pignons dans la limite de 2 m<sup>2</sup> pour chacune d'elle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins ainsi qu'aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tels que loggias, vérandas, pergolas, carports et garages dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

2. Les constructions à destination autre qu'habitation auront des toitures principales à pentes comprises entre 30 et 52 °. Par exception, les toitures terrasses pourront être autorisées sur des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Le faîtage principal et la plus longue façade seront implantés perpendiculairement à l'alignement de la voie publique de desserte. Pour les parcelles obliques par rapport à la voie ou à l'angle de deux rues, cette implantation pourra se faire parallèlement à la limite séparative latérale la plus proche.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrains sur lesquels il existe déjà des constructions ne respectant pas ces configurations et pour les terrains qui présentent des configurations particulières (de faible profondeur...).
5. Les faîtages secondaires seront plus bas que le faîtage principal. La différence d'altitude sera d'un mètre minimum.
6. Les lucarnes en toiture ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé n'excédant pas 30% du linéaire total de la façade.
7. Matériaux : seules sont autorisées les couvertures en tuiles de terre cuite ou d'aspect similaire. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable ainsi qu'aux pergolas. L'ossature des pergolas devra s'harmoniser avec la couleur de la façade ou avoir un aspect bois.

#### **Prescriptions architecturales :**

Dans l'ensemble de la zone UA :

1. La hauteur supérieure de la dalle des rez-de-chaussée surélevés des constructions nouvelles est limitée à 1,40m au-dessus du niveau moyen de la voie au droit du terrain.
2. Les locaux techniques, garages, caves en rez-de-chaussée ou les sous-sols existants dépassant de plus de 1,40m du niveau moyen de la voie au droit du terrain seront traités comme une façade et non comme un soubassement.
3. Sauf reconstruction à l'identique de volumes existants, l'emprise des constructions sera comprise dans un rectangle dont la plus grande dimension est limitée à 25 m.
4. Les exhaussements de sol et remblais supérieurs à une hauteur de 0,50 mètres au-dessus du terrain naturel sont interdits.

Dans les secteurs repérés en plan de zonage comme soumis à une réglementation renforcée :

1. Lors de réhabilitation des constructions existantes, les dimensions des lucarnes à créer sont limitées en élévation à 0,80 m de largeur et 1,30 m de hauteur.
2. Les extensions seront limitées aux balcons et terrasses non closes.

#### **Façades :**

1. Les façades doivent être crépies, enduites ou parementées. Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec l'environnement existant.
2. Les couleurs vives sont interdites.
3. Les teintes claires (blanc, beige, crème) et les pastels seront privilégiés. Les colombages, boiseries, menuiseries, volets pourront être de teinte sombre à l'image des constructions existantes.
4. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en façade et en couverture.

#### **Clôtures sur voies :**

1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés.
2. La hauteur des clôtures sera de 1,40 mètres minimum et 1,70 mètres maximum.  
La hauteur des clôtures doit être mesurée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. Les portails et les piliers auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.
3. Les matériaux seront continus sur toute la hauteur et toute la longueur de la clôture (palissade, ferronnerie, végétation, maçonnerie crépie, pierre naturelle,...). Néanmoins, un grillage à maille souple pourra s'édifier sur une portion du linéaire de clôture.  
Les murs bahut (soubassements) d'une hauteur maximale de 0,50 mètres et les poteaux maçonnés renforts de clôture et de portail sont autorisés.
4. Les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.
5. Les clôtures végétalisées seront plantées et entretenues conformément à la réglementation et taillées à hauteur de 1,70m.

#### **Clôtures entre fonds voisins :**

1. Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels.

#### **Éléments repérés au PLU et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

1. Tout élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repéré comme tel sur le document graphique est interdit de démolition sauf autorisation préalable justifiée par des circonstances particulières
2. Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repéré comme tel sur le document graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Les travaux ne devront pas avoir pour objet de réduire la qualité de cet élément.

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

#### **Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m
3. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement.

### **Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement,
- les voies de dessertes et de stationnement,
- et d'une façon générale, toute imperméabilisation des terrains naturels.

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. En secteur UAa, UAb et UAc, une surface minimale du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts:
  - a. 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
  - b. 30 % minimum pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup>,
  - c. 40 % minimum pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs soumis à une réglementation renforcée, le pourcentage de la surface en espace vert ne doit pas être inférieur à 70% du secteur.

3. Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement doivent être plantées en périphérie immédiate à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.
4. Les haies et plantations en limite de terrains seront composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
5. Sans avoir le même caractère obligatoire, il est souhaitable que les plantations à l'intérieur de la parcelle soient également choisies parmi les références données en annexe 3 des prescriptions végétales.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

La zone UB est une zone correspondant aux secteurs déjà urbanisés en périphérie du centre dans lesquels la capacité des équipements publics existants permet d'admettre des constructions.

### *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### **Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2:

- les démolitions,
- les commerces,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations à usage industriel,
- les sites à vocation exclusive de stockages ou de logistique,
- Les installations classées,
- Les carrières,
- Les étangs,
- les habitations légères de loisir,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les parcs d'attractions permanents,
- Les ouvrages et travaux suivants :
  - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).
  - les décaissés de terrains de plus de 0,5 mètres de profondeur.

#### **Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

##### **Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les démolitions ayant été accordées par un permis de démolir. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être préservée.
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier les éléments de paysage naturel ou bâti repérés au plan de zonage par une trame particulière et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.
- Les constructions et installations à usage d'activité industrielle et agricole sous réserve que les nuisances et les dangers susceptibles d'être générés soient compatibles avec la proximité d'habitations.
- Les commerces, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les petits entrepôts annexes à des activités existantes autorisées dans les occupations et utilisations du sol.
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition d'être autorisées au voisinage d'habitations.

## Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Pour l'application de cet article, est considérée comme une voie toute voie publique ou privée ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds. Les voies de desserte interne desservant plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

#### **Accès**

Accès automobiles :

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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. »

La largeur des accès est de 4 mètres maximum, sauf en cas d'opération groupée.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Ils devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

#### **Voirie**

Voies ouvertes à la circulation :

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

Les voies en impasse nouvelles excédant 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour notamment aux véhicules de services publics : incendie-secours, ramassage des ordures...

La longueur des voies en impasse nouvelles est limitée à 100 (cent) mètres.

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

#### 1. Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### 2. Réseau d'assainissement des eaux usées :

- Cas des eaux usées domestiques : Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- Cas des eaux usées industrielles : Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conjointement par le service chargé des installations classées et le service chargé de la police des eaux, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

#### 4. Réseaux d'électricité et de téléphone :

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les points de raccordement privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

Pour l'application de cet article, est considérée comme une voie toute voie publique ou privée ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds. Les voies de desserte interne desservant plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

#### **Dispositions générales**

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche.

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait par rapport aux emprises et voies publiques existantes, à créer ou à modifier :

- avec un recul de 3 mètres minimum et 6 mètres maximum pour les façades sur rue des habitations,
- avec un recul de 5 mètres minimum pour les façades sur rue des garages et pour les portes de sorties de véhicules.

Dans cette marge de recul, les saillies sur façade sont interdites à l'exception :

- des débords de toiture,
- des auvents,
- des autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,30 mètres de profondeur.

#### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux carports dont la hauteur totale n'excède pas 2,60m qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance minimum de 0,50 m de l'alignement.

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

### **Dispositions générales**

1. Le long des limites séparatives les constructions seront implantées :
  - soit sur limite séparative,
  - soit selon un prospect : la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.
2. Dans une profondeur de 20 mètres comptés à partir de la limite le long de la voie ou de l'emprise publique :
  - La hauteur sur limite des constructions est limitée à 6,50 mètres.
  - La construction continue d'une limite séparative à l'autre est interdite.
3. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de la limite le long de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur des constructions sera limitée à 3,50 mètres au droit de la limite. Au-dessus de cette hauteur, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45 ° depuis le fonds voisin.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement.
2. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. La distance comptée en tout point de deux bâtiments d'habitation non contigus sera au minimum égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Pour les autres occupations, une distance de 4 mètres peut-être exigée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

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

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol est la projection verticale de tout point des bâtiments au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture. Les sous-sols complètement enterrés ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.

Sur l'ensemble de la zone elle est limitée 40 % de la superficie de l'unité foncière.

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

### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

Toute nouvelle construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par :

- une hauteur de façade de 6.50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère,
- une hauteur hors tout de 11 mètres maximum.

Tous les volumes situés au dessus de la gouttière ou de l'acrotère resteront en retrait de la façade, compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6.50 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45 ° prenant appui sur le point haut de cette verticale. Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseurs et autres

dispositifs techniques ainsi que pour les fenêtres de toit dans la limite d'un linéaire cumulé représentant un maximum de 30 % du linéaire total de la façade

## **Article 11 UB : Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures :**

1. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en couverture.
2. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable.
4. Les toitures des bâtiments annexes situés en première ligne présenteront des pentes supérieures à 30°.

#### **Prescriptions architecturales :**

1. La hauteur dessus dalle des rez-de-chaussée surélevés est limitée à 1,40m au-dessus du niveau moyen de la voie au droit du terrain.
2. Les locaux techniques, garages, caves en rez-de-chaussée seront traités comme une façade et non comme un soubassement (dimension des baies, menuiseries, finitions, teintes...).
3. La plus grande dimension de toute construction ou groupe de constructions est limitée à 25 m.
4. Les exhaussements de sol et remblais sont limités à une hauteur de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel.

#### **Façades :**

1. Les façades doivent être crépies, enduites ou parementées. Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec l'environnement existant.
2. Les couleurs vives sont interdites.
3. Les teintes claires (blanc, beige, crème) et les pastels seront privilégiés. Les colombages, boiseries, menuiseries, volets pourront être de teinte sombre à l'image des constructions existantes.
4. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en façade et en couverture.

#### **Clôtures sur voies :**

1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementées.
2. La hauteur des clôtures sera de 1,40 mètres minimum et 1,70 mètres maximum.  
La hauteur des clôtures doit être mesurée par rapport au terrain naturel existant avant travaux. Les portails et les piliers auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.
3. Les matériaux seront continus sur toute la hauteur et toute la longueur de la clôture (palissade, ferronnerie, végétation, maçonnerie crépie...).
4. Le mur de clôture et les poteaux maçonnés renforts de clôture sont autorisés, mais le mur bahut supportant une clôture est limité à 70cm (soubassement).
5. Les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.
6. Les clôtures grillagées bordant les voies et emprises publiques seront doublées par des plantations arbustives et de haies vives.
7. Les clôtures végétalisées seront plantées et entretenues conformément à la réglementation et taillées à hauteur de 1,70m.

#### **Clôtures entre fonds voisins :**

1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés.
2. Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder un mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de deux mètres pour les haies vives et les clôtures à claire voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder deux mètres.

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

### **Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m
3. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement.

## **Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts :

- l'emprise au sol des bâtiments,
- les aires de stationnement,
- les voies de dessertes et l stationnement,
- et d'une façon générale, toute imperméabilisation des terrains naturels.

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Une surface correspondant au moins à 40 % de la parcelle doit être aménagée en espaces verts.
3. Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement doivent être plantées en périphérie immédiate à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.
4. Au droit de la trame « plantations à réaliser » l'espace sera totalement végétalisé et des arbres fruitiers seront plantés à raison d'un plan pour 30 m<sup>2</sup>.
5. En limite des autres parcelles, les haies et plantations seront composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
6. Sans avoir le même caractère obligatoire, il est souhaitable que les plantations à l'intérieur de la parcelle soient également choisies parmi les références données en annexe 3 des prescriptions végétales.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond au secteur déjà urbanisé autour de l'église de Saint-Ludan.

### *Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### **Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2:

- les démolitions,
- les habitations,
- les constructions et installations à usage agricole, industriel, artisanal, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier
- Les carrières,
- Les étangs,
- les habitations légères de loisir,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les parcs d'attractions permanents,
- Les ouvrages et travaux suivants :
  - les lotissements à usage d'habitations ou d'activités.
  - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).

#### **Article 2 UC : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les démolitions ayant été accordées par un permis de démolir.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage identifiés au PLU et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- un logement de fonction ou de gardiennage sous condition :
  - d'être unique sur l'ensemble de la zone,
  - d'être liés aux occupations et utilisation du sol admises dans la zone,
  - d'être intégrés aux volumes des bâtiments d'activité ou des équipements.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

### *Section 2 : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

Pour l'application de cet article, est considérée comme une voie toute voie publique ou privée ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds. Les voies de desserte interne desservant plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

## **Accès**

### Accès automobiles :

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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**

### Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

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

### 1. Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### 2. Réseau d'assainissement des eaux usées :

- Cas des eaux usées domestiques : Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- Cas des eaux usées industrielles : Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conjointement par le service chargé des installations classées et le service chargé de la police des eaux, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

#### 4. Réseaux d'électricité et de téléphone :

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les points de raccordement privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction doit être édifiée soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un recul d'au moins 2 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions pourront être implantées sur limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

#### **Mode de calcul**

L'emprise au sol est la projection verticale de tout point des bâtiments au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture. Les sous-sols complètement enterrés ne sont pas comptés dans l'emprise au sol.

Sur l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 10 UC : Hauteur des constructions**

#### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique).
- en cas de réhabilitation ou de reconversion de constructions existantes.

### **Article 11 UC : Aspect extérieur**

#### **Dispositions générales**

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.

#### **Dispositions particulières**

##### **Façades, toitures :**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois).

##### **Clôtures :**

- Hauteur minimale des clôtures : 1,40 m ; hauteur maximale des clôtures : 1,70 m.

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

##### **Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en quantité suffisante sur des emplacements aménagés.

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.

Les haies et plantations seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

---

La zone UG correspond au secteur déjà urbanisé autour de la gare dite de Limersheim.

### *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### **Rappel**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :

1. les constructions et installations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de, d'artisanat, d'industrie, agricole, d'entrepôt.
2. Dans les secteurs présentant un risque d'inondation identifié au plan de zonage : toute nouvelle construction et toute autre occupation et utilisation du sol qui seraient de nature à perturber le champ d'inondation ou qui seraient susceptible de subir des dommages en cas d'inondation ;

#### **Article 2 UG : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### Hors zone inondable

1. les logements de fonction à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve:
  - que ce logement soit unique pour chaque unité foncière,
  - qu'il soit intégré aux locaux d'exploitation et indissociable.
2. toutes constructions, aménagements, installation, ouvrage nécessaires aux activités ferroviaires
3. Les aires de stationnement ouvertes au public

##### Dans la zone inondable

1. L'aménagement, la transformation et l'extension de l'activité existante sous réserve :
  - que les extensions cumulées n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> par unité foncière
  - que les extensions ne présentent pas de sous-sol et que la dalle du rez de chaussée des extensions soit située au-dessus du niveau de la côte de la crue centennale
  - que les aménagements et transformations n'aient pas pour conséquence d'augmenter la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation

Le changement d'affectation est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'un équipement public ou d'intérêt collectif, d'un commerce et sous condition de respecter les réserves liées à l'inondabilité.

2. Toutes les constructions, aménagements, installations, ouvrages nécessaires aux activités ferroviaires sous réserve de ne pas perturber le champs d'expansion des crues et de ne pas accroître les risques envers les zones urbanisées ;
3. Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de ne pas perturber le champ d'expansion des crues et de ne pas accroître les risques envers les zones urbanisées.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

#### **Accès**

##### Accès automobiles :

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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**

##### Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

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

#### Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### Réseau d'assainissement des eaux usées :

- Cas des eaux usées domestiques : Toute construction ou installation doit traiter ses eaux usées par un dispositif individuel d'assainissement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- Cas des eaux usées industrielles : Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conjointement par le service chargé des installations classées et le service chargé de la police des eaux, conformément au décret du 23 février 1973 et des textes subséquents.

#### Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle,

immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

Réseau d'électricité et de téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales**

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche, hors saillies telles que terrasses, balcon, débords de toits, oriels etc ...

- 1 Les constructions respecteront un recul de 3.00 m minimum par rapport à l'alignement avec un minimum de 7,00 m par rapport à l'axe des voies existantes.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

Sur l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique).
- en cas de réhabilitation ou de reconversion de constructions existantes.

### **Article 10 UG : Hauteur des constructions**

#### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,50 m à l'égout des toitures et à 11 ,00 m au faîtage.

#### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique (implantation et volume extérieur identique).
- en cas de réhabilitation ou de reconversion de constructions existantes.

### **Article 11 UG : Aspect extérieur**

#### **Dispositions générales**

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.

#### **Dispositions particulières**

##### **Architecture**

1. Les façades doivent être crépies, enduites ou parementées. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les couleurs vives et agressives.
2. Les constructions à usage d'habitations destinées à des logements de fonction ou de gardiennage recevront le même traitement architectural que les autres constructions admises dans la zone.
3. Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées dans le même soin que les façades principales.
4. Les enseignes seront intégrées aux plans de façade ou à la clôture sans dépasser les hauteurs maximales autorisées.

##### **Clôtures**

5. La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 mètre.
6. Les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.

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

### **Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m et de 25 m<sup>2</sup>
3. Emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement.

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

1. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.
2. Un minimum de 10% de la surface de la parcelle sera aménagé en espace vert.
3. Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives d'une hauteur de 2 (deux) mètres.
4. Les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées, en périphérie immédiate, à raison de, au minimum, 1 arbre haute tige pour 4 (quatre) places de stationnement.
5. Les haies et plantations seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

---

La zone UL correspond au secteur déjà urbanisé situé à la lisière de la forêt et regroupant les équipements sportifs.

### *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### **Rappel**

1. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### **Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

Les changements d'affectation des constructions existantes sont également interdits.

#### **Article 2 UL : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics ou d'intérêt général à condition d'être réservés aux activités sportives et de loisirs.
- Les aires de stationnement à condition d'être liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou dans les zones limitrophes.
- Les pistes cyclables, chemin pédestres et voiries de dessertes à condition d'améliorer la desserte des équipements existants ou à créer.
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux à condition d'être nécessaire à l'équipement de la zone.

### *Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### **Accès**

Accès automobiles :

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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**

### Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

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

### Réseau de distribution d'eau :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, le sera par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

### Réseau d'assainissement des eaux usées :

- Cas des eaux usées domestiques : Toute construction ou installation doit traiter ses eaux usées par un dispositif individuel d'assainissement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

### Réseau d'électricité et de téléphone :

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales**

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche, hors saillies telles que terrasses, balcon, débords de toits, oriels etc ...

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions respecteront un recul de 5,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes.
2. Dans le cas de chemins ou de voies de moins de 8.00 m de largeur de plateforme, les constructions respecteront un recul de 9.00 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
3. Les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 4m par rapport à l'axe des chemins.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Dispositions particulières :  
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'entretien et à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

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

Non réglementée.

### **Article 10 UL : Hauteur des constructions**

#### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m maximum.

La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

### **Dispositions particulières**

Sans objet.

### **Article 11 UL : Aspect extérieur**

#### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

1. L'utilisation de matériaux ou de bardages réfléchissants ou brillants en façade est interdite, à l'exception des vitrages, des

constructions techniques et des dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable.

2. Les teintes devront se rapprocher de celles de la végétation et de la terre : bruns, gris-vert etc...
3. Les façades doivent être crépies, enduites ou parementées. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les teintes blanches, claires et les couleurs vives.
4. Les clôtures seront constituées soit d'un grillage à claire-voie sans mur bahut et doublé d'une haie vive, soit d'une palissade en bois, soit d'une haie végétale.
5. Les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.

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

### **Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en quantité suffisante.

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

- Les aires de stationnement seront aménagées en périphérie, soit par une aire engazonnée avec des haies basses, soit par des arbres haute tige en lisière de forêt.
- Les haies et plantations seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
- La plantation des essences non indigènes est interdite.
- La plantation des essences résineuses et des conifères est interdite.
- La plantation de bosquets et de massifs d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> et constitués d'une seule essence est interdite.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

#### **Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2:

- les démolitions non autorisées par un permis de démolir,
- les commerces,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations à usage industriel,
- les sites à vocation exclusive de stockages ou de logistique,
- Les carrières,
- Les étangs,
- Les installations classées,
- les habitations légères de loisir,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les parcs d'attractions permanents,
- Les ouvrages et travaux suivants :
  - les dépôts de déchets de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, dans des bâtiments ou des remises).
  - les décaissés de terrains de plus de 0,5 mètres de profondeur.
- les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2 IAU.

### **Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### **Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions**

**A) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.**

#### **B) Conditions de l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction, satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

1. L'opération doit être réalisée sur une unité foncière de 0,8 hectares de surface minimum.
2. Les opérations ne devront pas créer de zones ou délaissés enclavés non desservis.
3. La réalisation d'opérations sur une surface inférieure à 0,8 hectares est autorisée dans le cas de reliquats de terrains desservis par les opérations précédentes.
4. La réalisation de l'opération doit être compatible avec l'ensemble des contraintes prévues au présent règlement notamment le respect des emplacements réservés et des dessertes de voiries prévues.

5. L'opération comprendra la réalisation des réseaux, voiries et plantations de l'ensemble de la zone et prendra en compte les orientations d'aménagement..

### **C) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les démolitions ayant été accordées par un permis de démolir.
- Les petits entrepôts annexes à des activités existantes autorisées dans les occupations et utilisations du sol.
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition d'être autorisées au voisinage d'habitations.
- Les commerces, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m<sup>2</sup>..

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

#### **Accès**

##### Accès automobiles :

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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. »

La largeur des accès est de 4 mètres maximum, sauf en cas d'opération groupée.

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Ils devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

#### **Voirie**

##### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

Les voies en impasse nouvelles excédant 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour notamment aux véhicules de services publics : incendie-secours, ramassage des ordures...

La longueur des voies en impasse nouvelles est limitée à 100 (cent) mètres.

##### 2 – Voies cyclables et / ou piétonnes :

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des cycles et / ou des piétons ne doit avoir, sauf circonstances particulières, moins de 2 mètres de largeur de plateforme.

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

#### 1. Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone et qui, de surcroît, requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### 2. Réseau d'assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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.

### 3. Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

#### Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les lignes et les points de raccordement des nouvelles zones aménagées seront systématiquement enterrés.

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

Non réglementé.

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

Pour l'application de cet article, est considérée comme une voie toute voie publique ou privée ouverte à la circulation et desservant plusieurs fonds. Les voies de desserte interne desservant plusieurs constructions implantées sur un même fonds ne sont pas considérées comme voies pour l'application de cet article.

#### **Dispositions générales**

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche.

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait par rapport aux emprises et voies publiques existantes, à créer ou à modifier :

- avec un recul de 3 mètres minimum et 6 mètres maximum pour les façades sur rue des habitations,
- avec un recul de 5 mètres minimum pour les façades sur rue des garages et pour les portes de sorties de véhicules.

Dans cette marge de recul, les saillies sur façade sont interdites à l'exception :

- des débords de toiture,
- des auvents,

- des autres saillies de faible importance dont les dimensions sont inférieures à 0,30 mètres de profondeur.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,50 m de l'alignement.
- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux carports dont la hauteur totale n'excède pas 2,60m qui peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance minimum de 0,50 m de l'alignement.

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

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des terrains notamment ceux issus des divisions à l'intérieur des opérations d'aménagement.

#### **Dispositions générales**

1. Dans une profondeur de 20 mètres comptés à partir de la limite le long de la voie publique, la construction sur une des limites séparatives latérales est autorisée à condition que la hauteur maximale sur limite de la construction d'excède pas 6,5 mètres.  
En cas de maisons accolées, cette hauteur maximale est portée à 11 mètres.
2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptés à partir de la limite le long de la voie ou de l'emprise publique :
  - la construction est autorisée sur toutes les limites séparatives.
  - la hauteur maximale des constructions implantées sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,5m. Au-dessus de cette hauteur, aucune partie du bâtiment ne doit être visible sous un angle de plus de 45 ° depuis le fonds voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles.
3. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 0,80 m de l'alignement.
2. aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

1. La distance comptée en tout point de deux bâtiments d'habitation non contigus sera au minimum égale à la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Pour les autres occupations, une distance de 4 mètres peut-être exigée entre deux constructions pour des raisons de sécurité.

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

#### **Mode de calcul**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

L'emprise au sol possible des bâtiments varie avec la dimension de la parcelle. Elle est de :

- 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 50 % maximum pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup>,
- 40 % maximum pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup>.

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

### **Mode de calcul**

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
3. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Dispositions générales**

Toute nouvelle construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par :

- une hauteur de façade de 6.50 mètres à la gouttière ou à l'acrotère,
- une hauteur hors tout de 11 mètres maximum.

Tous les volumes situés au dessus de la gouttière ou de l'acrotère resteront en retrait de la façade, compris à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 6.50 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45 ° prenant appui sur le point haut de cette verticale.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseurs et autres dispositifs techniques ainsi que pour les fenêtres de toit dans la limite d'un linéaire cumulé représentant un maximum de 30 % du linéaire total de la façade

## **Article 11 IAU : Aspect extérieur**

### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Toitures :**

1. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en couverture.
2. Les matériaux de couverture auront des teintes mates et proches des teintes des matériaux tels que terre cuite rouge ou brun clair, cuivre naturel ou patiné. Le noir, le brun foncé, les couleurs vives et claires sont interdites en couverture.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable.

#### **Implantation des constructions :**

1. La hauteur dessus dalle des rez-de-chaussée surélevés est limitée à 1,40m au-dessus du niveau moyen de la voie au droit du terrain.
2. Les locaux techniques, garages, caves en rez-de-chaussée seront traités comme une façade et non comme un soubassement (dimension des baies, menuiseries, finitions, teintes...).
3. La plus grande dimension de toute construction ou groupe de constructions est limitée à 25 m.
4. Les exhaussements de sol et remblais sont limités à une hauteur de 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel.

#### **Façades :**

1. Les façades doivent être crépies, enduites ou parementées. Les teintes des façades seront choisies en harmonie avec l'environnement existant.
2. Les couleurs vives sont interdites.
3. Les teintes claires (blanc, beige, crème) et les pastels seront privilégiés. Les colombages, boiseries, menuiseries, volets pourront être de teinte sombre à l'image des constructions existantes.
4. Les matériaux réfléchissants ou brillants hormis les vitrages clairs sont interdits en façade et en couverture.

#### **Clôtures sur voies :**

1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés.
2. Hauteur maximum des clôtures : 1,40m.
3. Matériaux continus sur toute la hauteur et toute la longueur de la clôture (palissade, ferronnerie, végétation, maçonnerie crépie...).
4. Le mur de clôture est autorisé, mais le mur bahut supportant une clôture est limité à 70cm (soubassement).
5. Les clôtures grillagées bordant les espaces publics pourront être doublées par des plantations arbustives et de haies vives. Le mur de clôture et les poteaux maçonnés renforts de clôture sont autorisés, mais la hauteur du mur bahut supportant une clôture est limitée à 70cm.
6. Les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.
7. Les clôtures grillagées le long des limites séparatives pourront être doublées par des plantations arbustives et de haies vives.
8. Les clôtures végétalisées seront plantées et entretenues conformément à la réglementation et taillées à hauteur maximum de 1,70m.

#### **Clôtures entre fonds voisins :**

1. Les clôtures pleines seront crépies, enduites ou parementés.
2. Les clôtures éventuelles le long des limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder un mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de deux mètres pour les haies vives et les clôtures à claire voie y compris le mur bahut éventuel. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels, la hauteur ne peut excéder deux mètres.

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

#### **Dispositions générales**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur des emplacements aménagés.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m
3. Nombre d'emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement.

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

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Une surface minimale du terrain d'assiette de la construction doit être aménagée en espaces verts :
  - a. 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une superficie inférieure à 400 m<sup>2</sup>,
  - b. 30 % minimum pour les terrains d'une superficie comprise entre 400 et 600 m<sup>2</sup>,
  - c. 40 % minimum pour les terrains d'une superficie supérieure à 600 m<sup>2</sup>.
3. Ne sont pas compris dans la surface en espaces verts :
  - a. l'emprise au sol des bâtiments,
  - b. les aires de stationnement,
  - c. les voies de dessertes et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services,
  - d. les emplacements des postes de transformation,
  - e. et d'une façon générale, toute minéralisation des terrains naturels.
4. Dans l'ensemble de la zone, les aires de stationnement doivent être plantées en périphérie immédiate à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.
5. Les clôtures grillagées implantées en limites parcellaires séparatives pourront être doublées de haies vives, de plantations arbustives ou de plantations grimpantes.
6. Dans les orientations d'aménagement : les espaces repérés aux plans de zonage par la mention "Plantations à réaliser" devront être réalisés, maintenus et entretenus. Ils seront plantés avec des essences locales mélangeant des arbustes et des arbres, l'utilisation de conifères et de résineux étant interdite. La réalisation et l'aménagement d'infrastructures routières sont admis dans

les secteurs de "Plantations à réaliser".

7. Les haies et plantations des espaces publics, des limites de parcelles et des espaces repérés par la mention « plantations à réaliser » seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
8. Sans avoir le même caractère obligatoire, il est souhaitable que les plantations à l'intérieur des parcelles soient également choisies parmi les références données en annexe 3 des prescriptions végétales.
9. Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, les espaces publics (placettes, aires de jeux...) hors voirie et aires de stationnement, devront représenter au minimum 3% de la superficie totale de l'opération.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

La zone IIAU correspond à des secteurs agricoles de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

L'ouverture partielle ou totale de la zone à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Pour l'ensemble des articles, à l'ouverture de la zone s'appliquera le règlement de la zone IAU.

### *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

#### **Article 1 IIAU : occupations et utilisation du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites. Celles qui ne satisfont pas aux conditions fixées sont également interdites.

#### **Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement cohérent de la zone.

### *Section II - conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol*

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

##### **Voirie**

Toute occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

##### **Accès**

1. L'implantation et les caractéristiques de l'accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).
2. Les portails d'accès aux terrains seront situés en recul de 9m (neuf) à partir de l'axe des voies de desserte.

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

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment

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

Non réglementé.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 9 IIAU : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 IIAU : Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Article 11 IIAU : Aspect extérieur**

1. Clôtures :

- Le long des chemins, la hauteur maximale autorisée est de 2,00 mètres. Le mur de clôture n'est pas autorisé. Le mur bahut supportant une clôture est limité à 30 cm (soubassement).
- Le matériau sera continu sur toute la hauteur de la clôture (palissade, ferronnerie, végétation, maçonnerie crépie...).
- les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.

2. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sont limités à :

- 1.00 m de hauteur au dessus du terrain naturel,
- 1.00 m de profondeur sous le terrain naturel.

**Article 12 IIAU : Stationnement des véhicules**

Sans objet.

**Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

1. Les haies et plantations seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
2. La plantation d'essences non indigènes est interdite.
3. La plantation de résineuses et de conifères est interdite.
4. La plantation de bosquets et de massifs d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> et constitués d'une seule essence est interdite.
5. Les clôtures végétalisées seront plantées et entretenues conformément à la réglementation et taillées à hauteur de 2.00m.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES AGRICOLES**

### **ET AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est divisée en 2 secteurs de zone :

- le secteur An
- le secteur Ac

## *Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol*

### **Article 1 A : occupations et utilisation du sol interdites**

Dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites, qu'elles soient ou non soumises à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme. Celles qui ne satisfont pas aux conditions fixées sont également interdites.

### **Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis dans l'ensemble de la zone A :

Hors des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable

1. Les aménagements de pistes cyclables et de cheminements pédestres.
2. Les clôtures de parage.
3. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
4. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et ferroviaires existantes.
5. Les ouvrages techniques, à condition d'être liés à la gestion des cours d'eau.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises.
7. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
8. Les clôtures

Dans les périmètres de protection rapprochés de captage d'eau potable,

Sont admis les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus à l'exception de celles non conformes à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Sont également admis dans le secteur Ac uniquement :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
2. L'aménagement, la transformation ou les extensions des constructions agricoles existantes
3. les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants
  - qu'elles soient nécessaires aux occupants dont la présence sur place est liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole
  - que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> par exploitation
  - qu'il n'y ait pas plus d'un logement par exploitation
4. Les changements d'affectation de locaux et les constructions ayant pour vocation l'hébergement touristique et de loisirs à condition que ces activités soient complémentaires et annexes à une exploitation agricole existante et que les locaux soient limités à 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
5. Les changements d'affectation de locaux et les constructions ayant pour vocation le commerce ou l'artisanat à condition que ces activités soient complémentaires et annexes à une exploitation agricole existante et limitées à la transformation ou / et la vente des produits issus de l'exploitation.
6. Les aires de stationnements nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
7. Les abris de pâturage pour animaux à condition :
  - que leur surface au sol soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,

- qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- d'un seul abri par parcelle.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 3 A : Accès et voirie**

Dans l'ensemble de la zone A :

#### **Accès**

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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.

2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
3. L'implantation et les caractéristiques de l'accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).
4. Les portails d'accès aux terrains seront situés en recul de 9 m (neuf) à partir de l'axe des voies de desserte.

#### **Voirie**

##### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile :

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

##### 2 – Voies cyclables et / ou piétonnes :

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des cycles et / ou des piétons ne doit avoir, sauf circonstances particulières, moins de 2 mètres de largeur de plateforme.

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

Dans le secteur An : sans objet

Dans le secteur Ac :

#### **Desserte en eau**

- 1 Tout bâtiment d'habitation, tout établissement occupant du personnel ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

#### **Assainissement**

Réseau d'assainissement des eaux usées :

- Cas des eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- Cas des eaux usées d'exploitation agricole : le rejet dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées n'est pas obligatoire. En cas de traitement individuel de ces eaux, ce dernier devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le réseau public éventuel est assujéti à une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé par le service chargé de la police des eaux et, le cas échéant, par le service chargé des installations classées.

## Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

## **Electricité, téléphone**

Lorsque les lignes publiques d'électricité et / ou de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

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

Non réglementé.

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

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au point du bâtiment le plus proche.

### Dans l'ensemble de la zone A :

Les installations à caractère technique et réseaux autorisées à l'article 2, nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et de la voirie devront respecter une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitations.

### Dans le secteur Ac uniquement :

Sauf dispositions graphiques spécifiques portées au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 7 mètres comptés par rapport à l'axe des chemins ruraux
- 5 mètres comptés par rapport à l'axe des chemins d'exploitation

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

### Dans le secteur Ac :

1. Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique et réseaux autorisées à l'article 2, nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des terrains, de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.

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

Dans le secteur Ac :

Pour des raisons de sécurité, il peut être exigé une distance au moins égale à 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

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

Non réglementé.

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

#### **Mode de calcul**

1. Pour tenir compte de la légère déclivité de la zone constructible, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au dessus de la plateforme nécessaire à la construction, cet exhaussement étant lui-même limité à 1.00 m par l'article 11.
2. Les hauteurs sont comptées hors ouvrages ponctuels suivants : cheminées, paratonnerres, ventilations nécessaires à l'exploitation des bâtiments dans le cadre de l'activité agricole.

#### **Dispositions générales**

Dans le secteur Ac :

1. La hauteur totale des constructions et des installations techniques est limitée à 11 mètres.
2. La hauteur totale à l'égout des toitures ne devra pas dépasser 6.50 mètres.
3. La hauteur totale des abris de pâturage ne devra pas dépasser une hauteur de 3.50 m au faîtage.

### **Article 11 A : Aspect extérieur**

#### **Dispositions générales**

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.

#### **Dispositions particulières**

Dans l'ensemble de la zone A :

1. Conformément à l'article 2, les abris de parcage comporteront une ossature et un bardage en bois
2. Pour les constructions agricoles, les teintes blanches et les couleurs vives sont interdites. Les matériaux seront mats et de teintes présentes dans l'environnement. Sont préconisées les teintes se rapprochant de la végétation et de la terre : bruns, gris-vert etc... Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments destinés à produire de l'énergie renouvelable.
3. Les toitures principales des constructions devront comporter deux pans et avoir des pentes minimales de 15°, sauf pour les installations techniques telles que citernes, silos etc...
4. Clôtures :
  - Le long de la rue des Aliziers, la hauteur imposée des clôtures est de 1,70 mètre. Le mur de clôture est autorisé, mais le mur bahut supportant une clôture est limité à 50 cm (soubassement).
  - Le long des chemins, la hauteur maximale autorisée est de 2,00 mètres. Le mur de clôture n'est pas autorisé. Le mur bahut supportant une clôture est limité à 30 cm (soubassement).
  - Le matériau sera continu sur toute la hauteur de la clôture (palissade, ferronnerie, végétation, maçonnerie crépie...).
  - les panneaux pleins tels que bardages métalliques ou de matières synthétiques sont interdits sur tout ou partie de la clôture.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sont limités à :

- 1.00 m de hauteur au dessus du terrain naturel,
- 1.00 m de profondeur sous le terrain naturel.

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

Dans le secteur An : sans objet

Dans le secteur Ac :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur la parcelle privative.
2. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 2,50 m x 5,00 m et de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
3. Emplacements requis : se reporter à l'annexe définissant les normes de stationnement.

### **Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans l'ensemble de la zone A :

1. Les haies et plantations seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
2. La plantation d'essences non indigènes est interdite.
3. La plantation de résineuses et de conifères est interdite.
4. La plantation de bosquets et de massifs d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> et constitués d'une seule essence est interdite.
5. Les écrans et les clôtures seront composés conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales et de hauteur adaptée. Les haies et écrans de végétation ne comportant qu'une seule essence sont interdits.
6. Les clôtures végétalisées en limites de parcelles seront plantées et entretenues conformément à la réglementation et taillées à hauteur de 2.00m.

Dans le secteur Ac :

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Des écrans de végétation seront implantés systématiquement :
  - en périphérie immédiates des aires de dépôt et de stockage pour les dissimuler,
  - en façade ouest des nouvelles constructions pour les dissimuler aux vues éloignées et pour reconstituer un front végétal au village,
3. Ces écrans seront suffisamment denses et de hauteur adaptée à la construction à dissimuler.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Sont classés dans la zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est divisée en 2 secteurs de zone :

- le secteur Nb
- le secteur N/.

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

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

Dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites, qu'elles soient ou non soumises à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme. Celles qui ne satisfont pas aux conditions fixées sont également interdites.

Sont notamment interdit les changements de destination des constructions existantes.

#### **Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous condition :

1. Les réseaux publics et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et les installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
2. La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.
3. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises.
5. L'aménagement des pistes cyclables et de chemins pédestres.
6. Les installations nécessaires à la sylviculture.
7. Les ouvrages techniques, à condition d'être liés à la gestion des cours d'eau.
8. L'entretien des étangs, des voies d'eau et fossés à condition d'en améliorer les conditions environnementales.
9. Les clôtures\*

Dans le secteur N/, sont également admises sous condition les occupation et utilisations du sol suivantes :

10. L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination et sans extension. Seule une extension limitée du chalet des pêcheurs est autorisée.
11. Les équipements publics de dimension très limitée liés aux activités de loisirs (aires de jeux , de détente...)
12. Les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des équipements admis.
13. Les abris de pâturages pour animaux sont admis à condition :
  - que leur surface au sol soit inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
  - qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
  - qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
  - d'un seul abri par parcelle.

Dans le secteur de zone Nb et N/, sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La construction d'abris d'une emprise inférieure à 15 mètres et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à condition d'être implantés à une distance inférieure à 20 mètres des habitations implantées à l'intérieur de la zone UB contiguë.

\*Pour rappel, il existe la loi n°2023-54 du 2 février 2023 relative à l'enrillagement. Les clôtures implantées dans les espaces naturels et forestiers doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement

## Section 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article 3 N : Accès et voirie**

#### **Voirie**

Toute occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

#### **Accès**

1. L'implantation et les caractéristiques de l'accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).
2. Les portails d'accès aux terrains seront situés en recul de 9m (neuf) à partir de l'axe des voies de desserte.

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

Dans le secteur Nb : sans objet

Dans le secteur N/ :

#### **Alimentation en eau**

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.
2. Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.
3. En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
4. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau conformément à la réglementation en vigueur si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services incendie.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Réseau d'assainissement des eaux usées :

1. toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
2. En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour tous projets engendrant de nouvelles imperméabilisations du sol (par exemple : construction d'un bâtiment (maison individuelle, immeuble, hall de stockage, ...), création de voiries, aménagements, extension d'un bâtiment ou de construction existant(e), construction d'un préau, abri de jardin, carport, garage, pergola, ...) ou lors d'une reconstruction sur une surface initialement imperméable (exemple : démolition puis reconstruction d'un bâtiment), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire.

Dans la mesure du possible, il est nécessaire de prévoir les systèmes de gestion des eaux de pluie suivants, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu

récepteur ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public (unitaire ou séparatif), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du réseau.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable.

Une réflexion pourra également être menée concernant la réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur du bâtiment.

### **Electricité, téléphone**

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

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

Non réglementé.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

L'implantation des bâtiments est mesurée par rapport au nu du mur de façade le plus proche, hors saillies telles que terrasses, balcon, débords de toits, oriels etc ...

1. Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions doivent respecter une marge de recul au moins égale à 4 m comptés par rapport à l'axe des voies publiques, des chemins d'exploitation et des chemins ruraux.
2. Les constructions et installations à caractère technique et réseaux autorisés à l'article 2, nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des terrains, de la voirie et des réseaux d'intérêt général devront respecter une distance au moins égale à 4,80 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et des chemins d'exploitations permettant en retrait de 0,80 m lors de l'aménagement éventuels de voies de 8 m de largeur de plateforme.
3. Les clôtures éventuelles seront édifiées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe de la voie ou du chemin rural.

Cas des voies d'eau :

4. Toute construction doit être implantée conformément à la réglementation avec un minimum de 6 (six) mètres des berges des cours d'eau.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Dans le secteur Nb : sans objet

Dans le secteur N/ : non réglementé

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

L'emprise des abris de pâturages pour animaux autorisés est limitée à 50 m<sup>2</sup> au sol.

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

1. La hauteur maximale des abris de pâturage pour animaux et limitée à 3.50 m au faîtage.
2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

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

Commune de Hipsheim - Modification I PLU mai 2025

#### Dans l'ensemble de la zone N :

1. L'utilisation de matériaux ou de bardages réfléchissants ou brillants en façade est interdite à l'exception des vitrages et des constructions techniques.
2. Les façades seront traitées exclusivement :
  - en une maçonnerie enduite de teinte sombre
  - en bardage bois.
3. Les clôtures éventuelles seront constituées exclusivement :
  - soit d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ni sous bassement et doublé d'une haie vive,
  - soit d'une palissade en bois,
  - soit d'une haie végétale.
4. Les teintes claires et les couleurs vives sont interdites.
5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises sont limités à :
  - 1.00 m de hauteur au dessus du terrain naturel,
  - 1.00 m de profondeur au dessous du terrain naturel.

#### **Article 12 N : Stationnement**

Dans le secteur Nb : sans objet

Dans le secteur N/ :

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

1. Les aires de stationnement seront aménagées en périphérie :
  - par une aire engazonnée avec des haies basses dans les prairies,
  - par des arbres haute tige en lisière de forêt.
2. Les plantations et les haies seront choisies et composées conformément à l'annexe 3 des prescriptions végétales.
3. La plantation d'essences non indigènes est interdite.
4. La plantation de résineuses et de conifères est interdite.
5. La plantation de bosquets et de massifs d'une surface supérieure à 100m<sup>2</sup> et constitués d'une seule essence est interdite.
6. Les clôtures végétalisées en limite de parcelles seront plantées et entretenues conformément à la réglementation et taillées à hauteur de 2.00m.

## **ANNEXES**



## ANNEXE 1 : GRILLE DES NORMES DE STATIONNEMENT

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
Habitation	1 emplacement par tranche de 45m <sup>2</sup> de surface de plancher Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher devra être réalisée en extérieur Si la surface de plancher dépasse 200m <sup>2</sup> , 1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur (pour les visiteurs) par tranche complète de 4 places de stationnement exigées.
Restaurant	1 emplacement par 10 m <sup>2</sup> de salle
Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Salles de cinéma, réunion, spectacle	1 emplacement par 5 places
Bureaux	1 emplacement par 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Maison de retraite	1 emplacement par 250 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Résidence pour personnes âgées	1 emplacement par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour la création d'un seul logement le nombre maximum exigé est de 4 places.

## ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS VEGETALES

Les plantations seront choisies et composées parmi les essences et exemples suivants :

### Arbres

- Acer campestre (érable champêtre)
- Acer platanoides (érable plane)
- Acer pseudoplatanus (érable sycomore)
- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Betula pendula (bouleau verruqueux)
- ▶ Carpinus betulus (charme)
- Crataegus monogyna (épine blanche)
- Fagus sylvatica (hêtre)
- Quercus robur (chêne pédonculé)
- Quercus petraea (chêne rouvre)
- Robinia pseudoacacia (robinier)
- Sorbus aria (alisier blanc)
- ▶ Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux)
- Sorbus domestica (cormier)
- ▶ Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- ▶ Tilia platyphyllos (tilleul à grandes feuilles)
- Ulmus carpiniifolia (orme à feuilles de charme)
- Ulmus glabra (orme blanc)
- Liquidambar – Ginko – Tulipier – Gleditsia

### Arbres et arbustes fruitiers

- ▶ Corylus avellana (noisetier)
- ▶ Cydonia vulgaris (cognassier)
- ▶ Malus sylvestris (pommier sauvage)
- ▶ Mespilus germanica (néflier commun)
- ▶ Pyrus communis (poirier sauvage)
- ▶ Ribes rubrum (groseillier à grappe)
- ▶ Ribes nigra (cassis)
- Rubus ideaus (framboisier)
- Arbres fruitiers greffés Tige / ½ Tige/Quenouille/scion

### Les résineux peuvent être remplacés par les végétaux suivants :

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Osmanthus Heterophyllus ou Burkwoodii | P |
| Eleagnus                              | P |
| Photinia                              | P |
| Houx panaché ou vert                  | P |
| Prunus Lusitania et autres Prunus     | P |
| Aucuba                                | P |

### Arbustes

- ▶ Amelanchier (amélanchier)
- ▶ Buxus sempervirens (buis)
- Colutea arborescens (bagueaudier)
- ▶ Cornus alba (cornouiller blanc)
- ▶ Cornus mas (cornouiller mâle)
- ▶ Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- ▶ Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- ▶ Hedera helix (lierre)
- Hippophae rhamnoides (argousier)
- ▶ Ilex aquifolium (houx)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Lonicera xylostem (chèvrefeuille des haies)
- ▶ Potentilla fruticosa (potentille)
- ▶ Rhamnus frangula (bourdaine)
- Rosa canina (églantier commun)
- ▶ Rosa rugosa (rosier rugueux)
- ▶ Syringa vulgaris (lilas)
- ▶ Viburnum lantana (viorne lantane)
- ▶ Viburnum opulus (viorne boule de neige)
- ▶ Groseiller à fleurs
- ▶ Abelia P
- ▶ Buddleia
- ▶ Callicarpa
- ▶ Cotoneaster Franchetii (Baies rouges)
- ▶ Deutzia
- ▶ Eleagnus P
- ▶ Forsythia
- ▶ Hibiscus
- ▶ Houx P
- ▶ Photinia P
- ▶ Philadelphus
- ▶ Spiréa
- ▶ Viburnum



- ▶ Plantes conseillées

P : Persistant : qui gardent le feuillage

C : Caduc : qui perdent le feuillage

### **Exemple de composition pour Haie champêtre basse ou moyenne**

Assortiment variétal d'environ 5 essences différentes parmi les arbustes

Plantation sur 1 rang avec inter distance d'environ 0,80 à 1 m

Plantation sur 2 rangs (distant d'environ 50 cm) avec inter distance d'environ 1 à 1,50 m

Carpinus betulus

Cornus sanguineum

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare (troène commun)

Viburnum opulus

Cornus alba (cornouiller blanc)

Ilex aquifolium (houx)

Prunus spinosa (prunellier)

Rosa rugosa (rosier rugueux)

Photinia

### **Exemple de composition pour Haie boisée haute**

Assortiment variétal composé d'un arbre de hauts jets, environ 3 essences d'arbres intercalaires en cépée et 3 essences d'arbustes

Plantation sur 2 rangs (distant d'environ 1 à 1,50 m) avec inter distance d'environ 2 à 2,50 m

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)

Acer campestre (érable champêtre)

Osmanthus

Philadelphus

Contorta

Tatarica

Rosier arbustif

Quercus robur (chêne pédonculé)

Buddléia

Carpinus betulus (charme)

Syringa

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Ligustrum vulgare (troène commun)

Viburnum

**Exemple de composition pour zones humides**

Ribes nigra (cassis)

Amelanchier (amélanchier)

Cornus alba (cornouiller blanc)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)

Euonymus europaeus (fusain d'Europe)

Cotoneaster Franchetii (Baies rouges)

Ligustrum vulgare (troène commun)

Rhamnus frangula (bourdaine)

Rosa rugosa (rosier rugueux)

Abelia

Houx vert ou panaché

Viburnum opulus (Viorne boule de neige)