

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°2*

## BEBLENHEIM



### 3. Règlement écrit modifié

#### MODIFICATION

Approuvée par délibération du conseil municipal du 4 juin 2024

Le Maire



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. H.", is written over the seal.



Jun 2024



# Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....                           | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....     | <b>11</b> |
| <b>ZONE UA</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>ZONE UB</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>ZONE UJ</b> .....  | <b>33</b> |
| <b>ZONE UE</b> .....  | <b>37</b> |
| <b>ZONE UX</b> .....  | <b>42</b> |
| <b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> ..... | <b>51</b> |
| <b>ZONE 1AU</b> .....   | <b>51</b> |
| <b>ZONE 2AU</b> .....   | <b>59</b> |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....    | <b>62</b> |
| <b>ZONE A</b> .....   | <b>62</b> |
| <b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....    | <b>69</b> |
| <b>ZONE N</b> .....   | <b>69</b> |
| <b>ANNEXES</b> .....  | <b>74</b> |

---

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123.10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BEBLENHEIM du département du Haut-Rhin.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :**

**L'Article R 111-2**, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**L'Article R 111-4** qui prévoit notamment que «le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'Article R 111-15 qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les **préoccupations d'environnement** définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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** ».

**2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Les Articles L 111-9 et L 111-10** : un **sursis à statuer** peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

**L'article L111- 4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer **la desserte du projet**, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **3. Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

### **4 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

**Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières**, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, etc.

### **5. Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :**

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **droit de préemption urbain** ;
- Dans les secteurs où des **sites archéologiques** sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

L'indice « *m* » repère les secteurs concernés par des risques de glissement de terrain au titre de l'arrêté du 5 février 2007 précisant dans le cadre du PPR les mouvements de terrain et les sur-risques sismiques.

Les indices « *i1, i2, i3* » repèrent les secteurs exposés à des risques d'inondation par remontée de nappe ou débordement des cours d'eau tels que repérés au PPR1 approuvé par arrêté préfectoral du 14 mars 2008.

### **1 – LES ZONES URBAINES « zones U »**

---

**Les zones urbaines sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la « durée de vie » du P.L.U.**

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 règlement sont :

- La zone **UA** : village ancien, qui comprend le secteur **UA<sub>m</sub>**
- La zone **UB** : extensions récentes du village qui comprend le secteur **UB<sub>m</sub>**
- La zone **UE** : zone d'équipements publics qui comprend les secteurs **UE**, **UE<sub>m</sub>**.
- La zone **UX** : zone d'activités économiques qui comprend les secteurs **UX1**, **UX1<sub>m</sub>**, **UX2**, **UX2<sub>m</sub>**, **UX3<sub>m</sub>**, **UX4<sub>i1</sub>**

## **2 – LES ZONES A URBANISER « zones AU »**

---

**Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** 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 règlement sont :

- La zone **1AU** : zone d'urbanisation à court et moyen termes
- La zone **2AU** : zone d'urbanisation à long terme

## **3 – LES ZONES AGRICOLES « zones A »**

---

**Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A**. Les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone **A** comprend les secteurs : **A<sub>m</sub>**, **A<sub>i1</sub>**, **A<sub>i2</sub>** et **A<sub>i3</sub>**, **As1**, **As2**, **As3<sub>i1</sub>**, et **A<sub>j</sub>**.

## **4 – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « zones N »**

---

**Les zones naturelles et forestières N recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.**

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **N**. Les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone **N** comprend les secteurs **N<sub>r</sub>**, **N<sub>e</sub>**, **N<sub>j</sub>**, **N<sub>l</sub>**, **N<sub>e<sub>m</sub></sub>**, **N<sub>r<sub>m</sub></sub>**, **N<sub>m</sub>**, **N<sub>i1</sub>** et **N<sub>i3</sub>**.

## **5 – LES EMPLACEMENTS RESERVÉS**

---

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

#### **ARTICLE 5 – CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14 DES TITRES II À V**

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux Occupations et Utilisation des Sols (OUS) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code,
- à des OUS non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE**

**L'Article L 111-3** : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

#### **QUELQUES DÉFINITIONS ...**

##### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

---

Le COS détermine le nombre de mètres carrés de surface de plancher pouvant être construits sur un terrain donné pour 1 m<sup>2</sup> de terrain. Ce coefficient n'est plus utilisé dans le règlement parce qu'interdit comme éléments de calcul des capacités de la constructibilité d'un terrain.

##### **LA SURFACE DE PLANCHER**

---

La surface de plancher de la construction est égale à la **somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et ouvert**, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des **murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des **vides et des trémies** afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres**,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules
- des surfaces de plancher des **combles non aménageables**,
- des surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des **caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- d'une surface égale à **10 %** des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **L'EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la **projection verticale** de la ou des constructions au sol, **tous débords et surplomb inclus**.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est calculée du **sol naturel** à l'égout de toiture (**hauteur maximale à l'égout de toiture**), ou du sol naturel au faîtage (hauteur hors tout), avant exécution des fouilles et des remblais.

**Lorsque le terrain est en pente moyenne ou forte** (supérieure à 5 %) et lorsque la façade sur voie est élevée à **moins de 5 m de la voie publique** : la hauteur des constructions est calculée **par rapport au niveau fini de l'espace public** au droit de la façade sur rue, avant exécution des fouilles et des remblais.

## **RECU PAR RAPPORT À LA LIMITE D'EMPRISE DE L'ESPACE PUBLIC**

---

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise de l'espace public**.

**Ne sont pas compris** les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture dans ce calcul.

## **RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement **de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative**.

**Sont compris** dans ce calcul les saillies traditionnelles de plus de 50 cm, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture.

## **CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE**

---

Une construction bioclimatique est un immeuble présentant des démarches architecturales et constructives fortes en faveur d'une prise en compte :

- de l'énergie solaire active ou passive,
- de la gestion des eaux pluviales,
- de mesures pour l'utilisation d'énergie renouvelables,
- de matériaux et de principes constructifs durables et renouvelables,
- ...

## **LIGNE D'APPUI DES CONSTRUCTIONS**

---

La ligne d'appui d'une construction est déterminée par la **prolongation latérale du plan de la façade sur rue** de ce bâtiment.

## **OPERATIONS GROUPEES**

---

Une opération groupée est une opération portant sur un **ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches** et pour laquelle est déposé **un ou plusieurs permis de construire** comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les **limites séparatives** s'entendent comme des **limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines**,
- l'emprise au sol est calculée **globalement**.

## **UNITÉ FONCIÈRE**

---

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots « unité foncière » doivent être entendus comme désignant **le terrain de la construction ou de l'opération groupée**.

## **BÂTIMENT ANNEXE**

---

Une construction annexe correspond à toute construction à **usage non principal**, situé **sur le même terrain** que la construction à usage principal. Une partie de ses murs peut être en commun avec ceux de la construction principale.

La construction annexe n'est affectée ni à l'habitation, ni à aucune activité économique. Il s'agit de **garages, d'abris de jardin, d'abris à bois, d'abris à vélo, ...**

## **CARPORT**

---

Un carport est une construction ouverte et couverte destinée à abriter des véhicules automobiles. Certaines parois peuvent être occultées, mais la façade d'accès doit impérativement rester ouverte en permanence, c'est à dire qu'aucun équipement ou aménagement ne doit pouvoir en assurer la fermeture (porte, store, rideau, ...).

## **TOITURES TERRASSE**

---

Une toiture terrasse est une toiture horizontale accessible ou non. Si elle est accessible, la sécurité des usagers doit y être garantie dans le respect des normes

## **TERRASSE**

---

Une terrasse est un espace extérieur accessible et directement lié à un logement.

## **ENTITE ECONOMIQUE**

---

Une entité économique désigne un bâtiment ou une partie de bâtiment (une cellule formellement délimitée dans un bâtiment composé de plusieurs volumes

clairement distincts - sans communications internes) destiné à accueillir des activités économiques.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

---

Dans un ensemble bâti sur une même entité foncière, est considérée comme construction principale toute construction répondant à la vocation de la zone concernée (habitation en zone UA, UB ou 1AU, bâtiment d'exploitation en UX ou en A) ou la construction la plus importante d'un ensemble bâti dès lors que celle-ci répond à la vocation de la zone.

### **CLAIRE-VOIE**

---

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE UA

La zone **UA** est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe le centre traditionnel de la commune et ses extensions anciennes. Elle identifie le **vieux village**.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du PLU : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

*Une partie de la zone **UA** est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé, validé par arrêté préfectoral du 5 février 2007, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque sismique ou de mouvements de terrains.*

*Ce secteur est identifié sur le plan de zonage à travers un secteur de zone spécifique : le **secteur de zone UA<sub>m</sub>**, concerné par un risque modéré de mouvement de terrain.*

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

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

#### 1.1 Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les installations classées,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,

- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques.

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

**2.1** Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 UA.

**2.2 Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :**

- **Les installations classées** soumises à déclaration sous réserve :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, ...)
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...);
- **Dans le secteur de zone UA<sub>m</sub>**, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2 UA sont admises sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans le PPR « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé.
- A ce titre, une étude géotechnique de faisabilité sera exigée pour tout projet listé dans ledit document.
- Les dépôts et stockages (de type bois, fioul, gaz, ...) à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de **l'article 682 du Code Civil**.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- **Article R111-5 du code l'urbanisme** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées

dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

### 3.2 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, **si elles ne comportent pas d'espace réservé à l'entrée de la voirie pour la collecte et le tri des déchets**, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 18 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

## Article 4 UA : Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

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

### 4.2 Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

### 4.3 Eaux pluviales

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 100m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.

- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 10 000m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.
- L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.
- **Dans le secteur de zone UA<sub>m</sub>**, les écoulements naturels devront être respectés ou rétablis après tout aménagement, y compris dans les projets d'exhaussement ou de mur de soutènement. Il faudra dans tous les cas, assurer un drainage performant des ouvrages et veiller à ne pas provoquer de réinfiltration importante dans le sol, susceptible de générer un phénomène d'érosion souterraine ou de mise en charge de nappe.

#### **4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

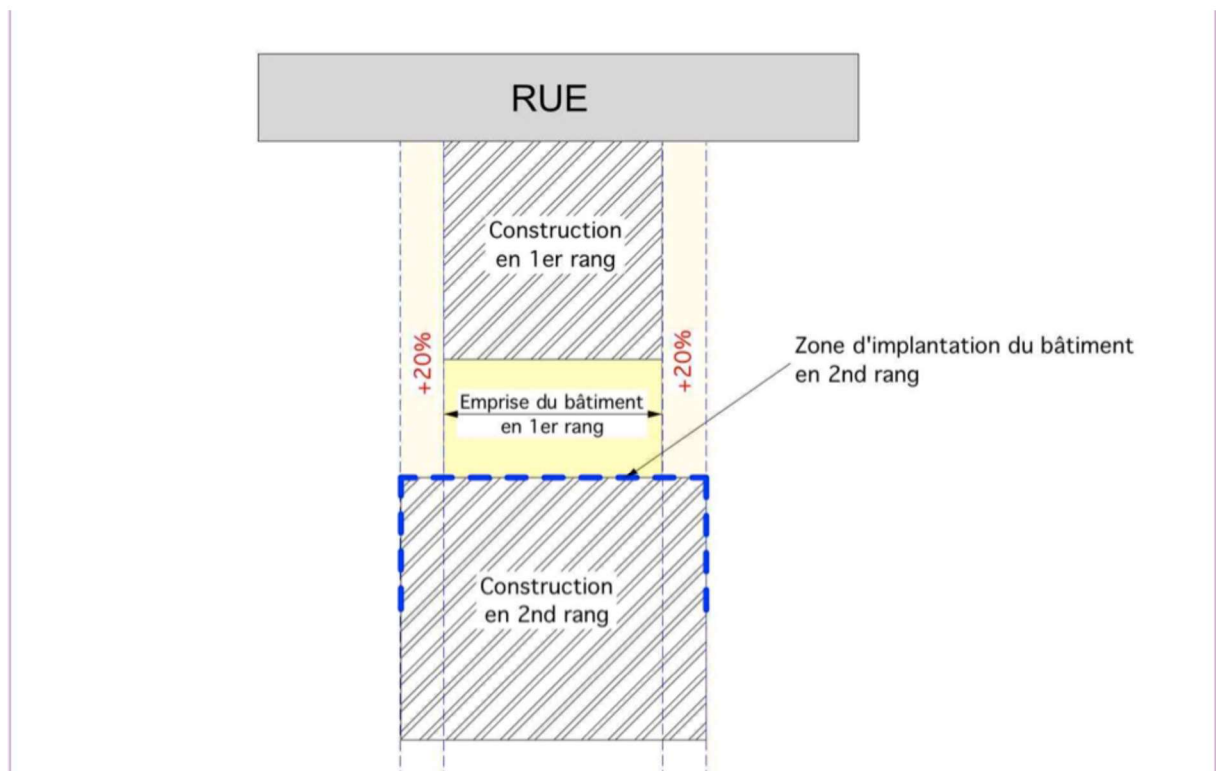
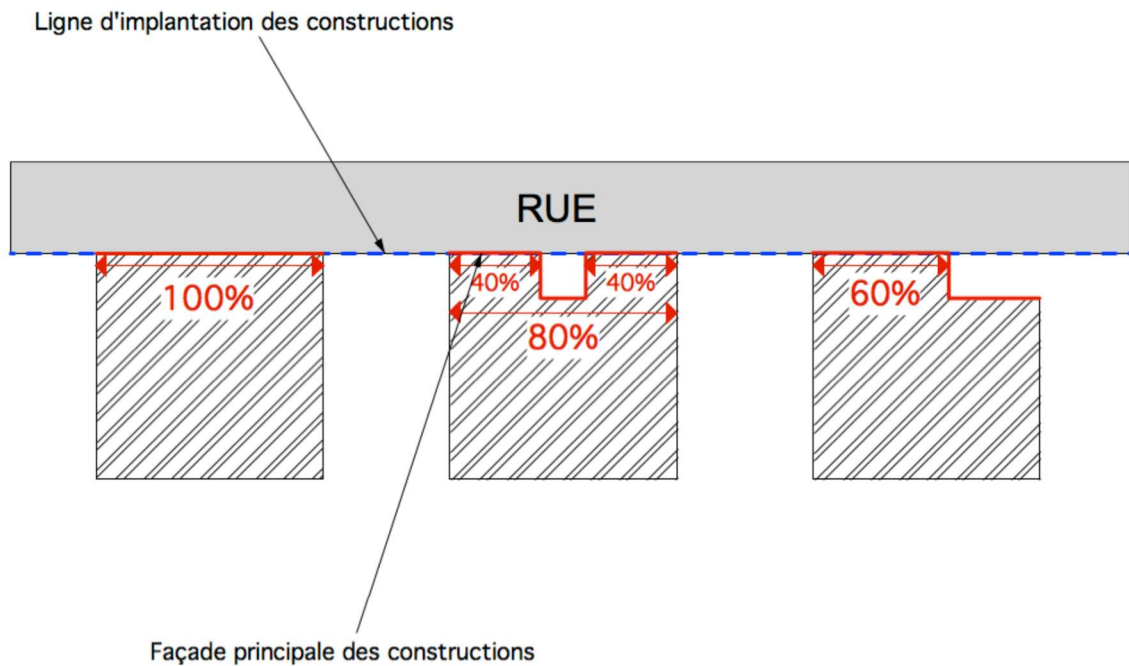
#### **Article 5 UA : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

##### **6.1 Dispositions générales**

- La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.
- Les saillies sur façade et débords de toiture, surplombant les voiries publiques sans trottoir, sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie et limités à 50 cm de profondeur.
- S'il existe un bâtiment établi en premier rang, des constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.
- Dans ce cas, la zone d'implantation du bâtiment en 2<sup>ème</sup> rang est délimitée par l'alignement du bâtiment en 1<sup>er</sup> rang. Cette emprise devra être respectée avec une tolérance de 20 %.



## 6.2 Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- Aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique ;
- Aux démolitions-reconstructions, qui devront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial et retrouver la volumétrie originelle du bâtiment ;

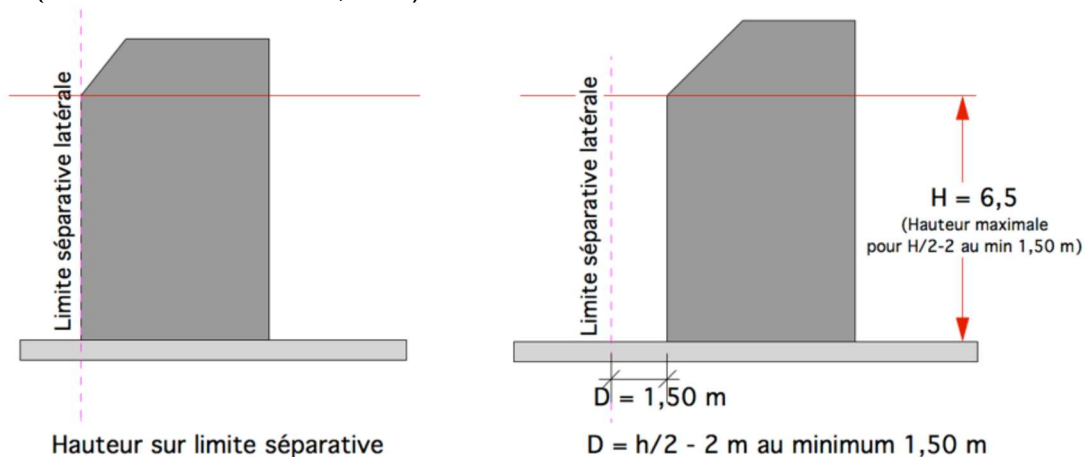
- Aux travaux d'isolation de façade, pour lesquels il sera autorisé un débord pouvant aller jusqu'à 20 cm au-delà des limites d'emprise de l'espace public.
- Aux constructions et installations liées aux besoins d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

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

### 7.1 Dispositions générales dans les 15 premiers mètres mesurés à partir de la voie publique :

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit sur la ou les limite(s) séparative(s),
- soit à l'alignement du schlpf existant,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ( $d=h/2-2$  au minimum 1,50 m).

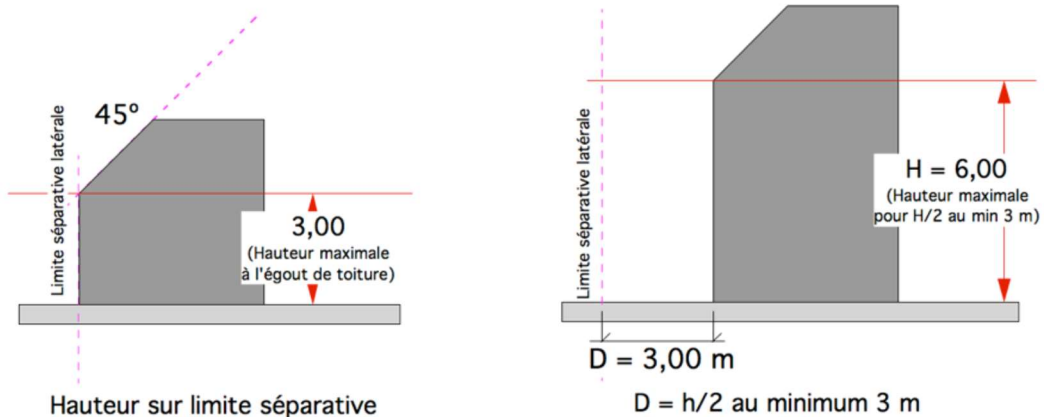


### 7.2 Dispositions générales au-delà des 15 premiers mètres mesurés à partir de la voie publique :

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative, si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces

deux points, - sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d=h/2$  au minimum 3 m).



### 7.3 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux travaux d'isolation de façade, qui pourront observer une tolérance de 20 cm par rapport à ces règles.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

### Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

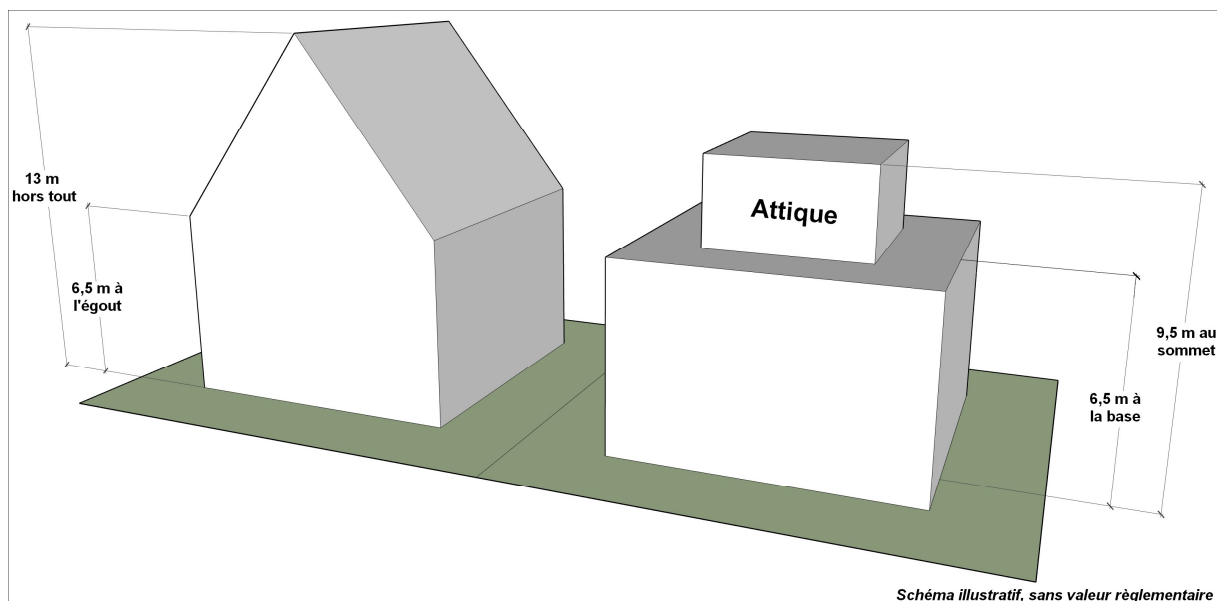
### Article 9 UA : Emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 UA : Hauteur des constructions

#### 10.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des **constructions** est fixée à 6,5 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 9,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.
- La hauteur **d'ouvrages tels qu'antennes** est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.



## 10.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 mètres hors tout, si celle-ci n'est pas directement visible depuis la voie publique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 mètres hors tout,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

## Article 11 UA : Aspect extérieur

### 11.1 Architecture et intégration à l'environnement

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 11.2 Architecture

- Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).
- Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.

- Sur la façade sur rue des constructions, les balcons ressortant sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

### 11.3 Concernant la réfection du bâti remarquable répertorié sur le plan de zonage :

- La démolition de bâtiments et éléments architecturaux destinés à être conservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois ils pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation et d'amélioration si ces travaux ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural et patrimonial de l'édifice.
- Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants sont proscrits.
- Il conviendra de tenir compte de la configuration originelle des ouvertures.
- Les ouvertures des façades sur rue marquées par un encadrement en pierre naturelle ou par une différenciation de la texture du revêtement de façade ou par un encadrement en bois seront mises en valeur.



Respect de l'alignement vertical et horizontal des ouvertures

Respect du rythme des pans de bois

Respect des proportions des ouvertures (plus hautes que larges)

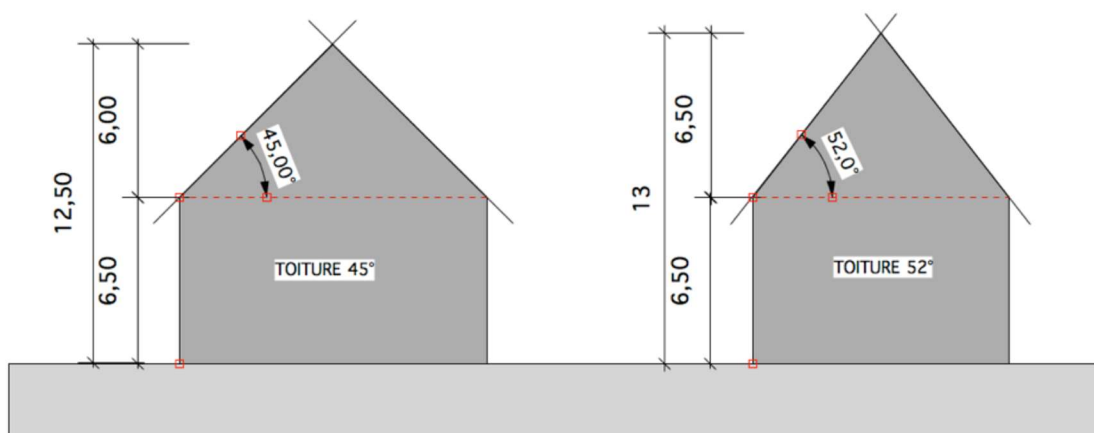
- Toute nouvelle ouverture donnant sur la rue devra respecter l'organisation et la modénature de la façade ainsi que les proportions des ouvertures préexistantes ou s'intégrer dans la façade dans le respect de son aspect d'origine.



Ouverture respectant la configuration originelle des pans de bois

#### 11.4 Toitures

- Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 52 °, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.



- Les toitures terrasses sont autorisées pour :
  - les constructions annexes,
  - les extensions ou les nouveaux bâtiments, dans la limite de 20 % de la surface projeté de chaque construction principale (le calcul est établi à partir du bâtiment fini),
  - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif,
- Les toitures des constructions situées en 1er rang doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, hormis pour les toitures terrasses.

#### 11.5 Clôtures

- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est obligatoire.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage d'appareillages en matériau

manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en barreaudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit.

- Les murs en pierre naturelle (grès) sont autorisés.
- La hauteur des clôtures séparatives sera de 2 m maximum, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique.
- Des prescriptions spéciales pourront être émises afin d'assurer une visibilité optimale aux carrefours.

## **Article 12 UA : Stationnement**

### **12.1 Stationnement des véhicules**

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- **Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage d'habitation**, il est demandé :
  - 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup>
  - 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :**
  - bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - artisanat, industrie : 1 emplacement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

### **12.2 Stationnement des vélos et des poussettes**

- Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied, à moins d'être facilement accessibles.
- Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
- **Habitation, bureaux** : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite
- **Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

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

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibles dans les 15% ; ces aménagements annexes seront de préférence réalisés en dalles alvéolaires).
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

- La hauteur maximum autorisée des haies est de :
  - 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
  - 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

### SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ZONE UB

La zone **UB** est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe les extensions récentes et essentiellement pavillonnaires de la commune.

Les enjeux principaux de la zone UB sont de permettre par la mise en œuvre du PLU, l'évolution de ce bâti pavillonnaire, sa diversification en termes d'usages et d'organisation et sa densification mesurée et maîtrisée.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

*Une partie de la zone **UB** est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé, validé par arrêté préfectoral du 5 février 2007, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque sismique ou de mouvements de terrains.*

*Ce secteur est identifié sur le plan de zonage à travers un secteur de zone spécifique : le **secteur de zone UB<sub>m</sub>**, concerné par un risque modéré de mouvement de terrain.*

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

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

##### 1.1 Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les installations classées,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les entrepôts.

## Article 2 UB : Occupations et utilisations admises sous conditions

2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 UB.

2.2 Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- **Les installations classées** soumises à déclaration sous réserve :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, ...)
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...);
- **Dans le secteur de zone UB<sub>m</sub>**, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2 UB sont admises sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans le PPR « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé.
- A ce titre, une étude géotechnique de faisabilité sera exigée pour tout projet listé dans ledit document.
- Les dépôts et stockages (de type bois, fioul, gaz, ...) à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 UB : Accès et voirie

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de **l'article 682 du Code Civil**.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- **Article R111-5 du code l'urbanisme** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

### 3.2 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, **si elles ne comportent pas d'espace réservé à l'entrée de la voirie pour la collecte et le tri des déchets**, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 18 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

## Article 4 UB : Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

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

### 4.2 Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

### 4.3 Eaux pluviales

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 100m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 10 000m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un

volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.

- L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.
- **Dans le secteur de zone UB<sub>m</sub>**, les écoulements naturels devront être respectés ou rétablis après tout aménagement, y compris dans les projets d'exhaussement ou de mur de soutènement. Il faudra dans tous les cas, assurer un drainage performant des ouvrages et veiller à ne pas provoquer de réinfiltration importante dans le sol, susceptible de générer un phénomène d'érosion souterraine ou de mise en charge de nappe.

#### **4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

- Les branchements doivent être établis en souterrain.

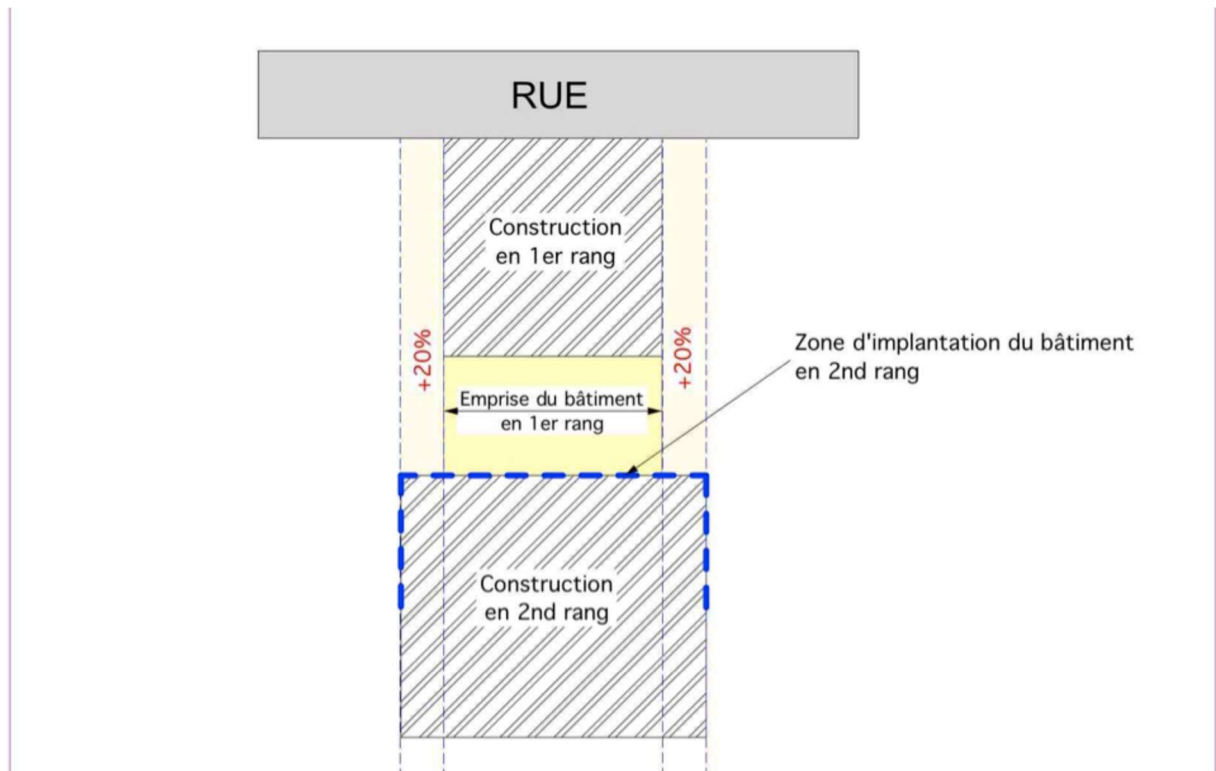
#### **Article 5 UB : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

##### **6.1 Dispositions générales**

- La façade sur rue des constructions nouvelles ou de toute extension de construction pourra être édifiées à partir d'une distance de 2 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.
- Les saillies sur façade et débords de toiture sont autorisées en deçà de cette distance mais sont limités à 50 cm.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.
- S'il existe un bâtiment établi en premier rang, des constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.
- Dans ce cas, la zone d'implantation du bâtiment en 2<sup>ème</sup> rang est délimitée par l'alignement du bâtiment en 1<sup>er</sup> rang. Cette emprise devra être respectée avec une tolérance de 20 %.



## 6.2 Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

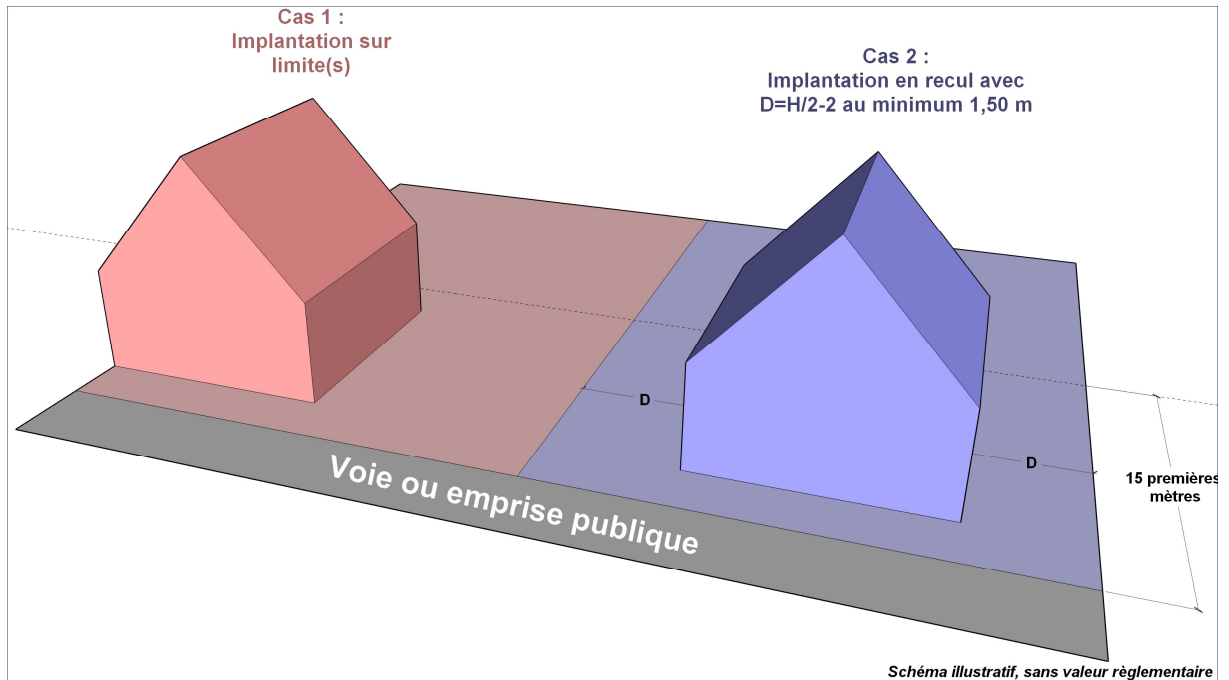
- A l'**aménagement des bâtiments existants** n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- Aux **bâtiments existants ayant subi un sinistre** qui pourront être reconstruits à l'identique ;
- ⊖ Aux **constructions et installations de faible emprise** nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux carports qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit en recul de l'alignement.;
- Aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

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

### 7.1 Dispositions générales dans les 15 premiers mètres mesurés à partir de la voie publique :

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

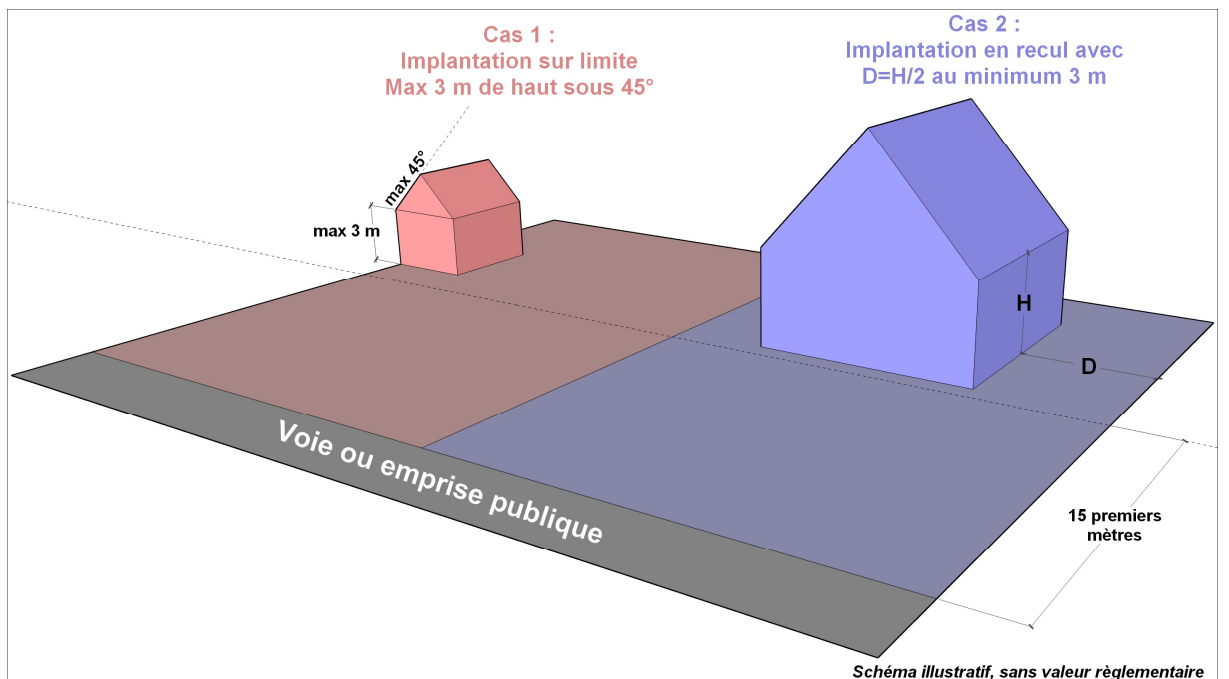
- soit **sur la ou les limite(s) séparative(s)**,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ( $d=h/2-2$  au minimum 1,50 m).



## 7.2 Dispositions générales au-delà des 15 premiers mètres mesurés à partir de la voie publique :

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative, si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, - sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d=h/2$  au minimum 3 m).



### 7.3 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à **l'aménagement des bâtiments existants** n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux **constructions et installations de faible emprise** nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- aux **travaux d'isolation de façade**, qui pourront observer une tolérance de 20 cm par rapport à ces règles.

### Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

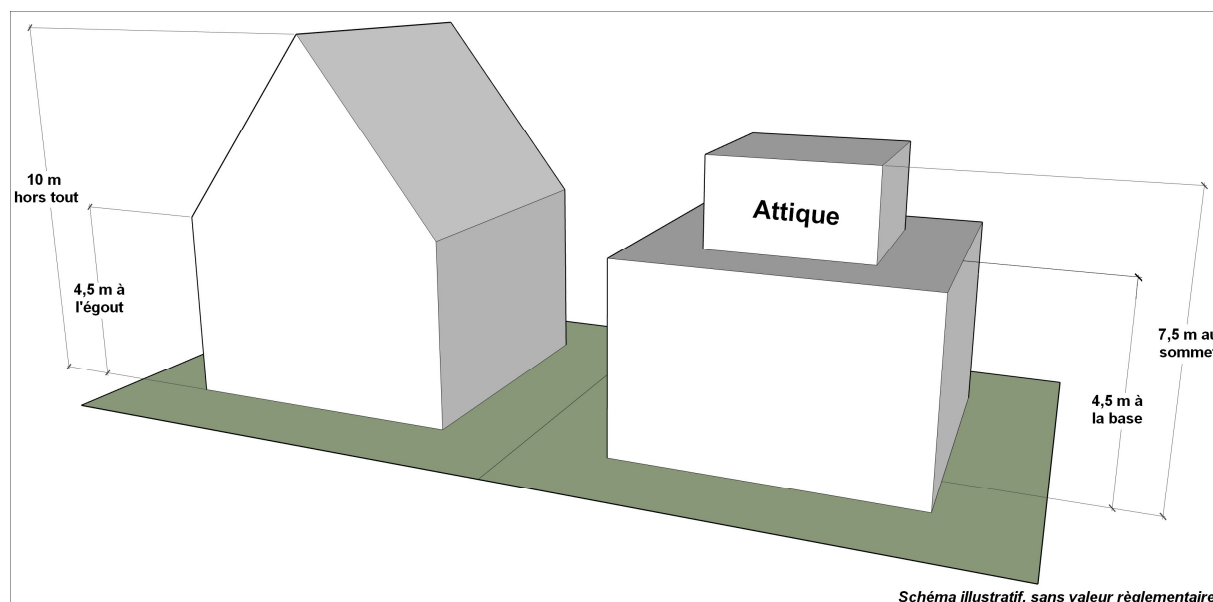
### Article 9 UB : Emprise au sol

Non réglementé.

### Article 10 UB : Hauteur des constructions

#### 10.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 10 m hors tout ou à 7,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse.
- La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

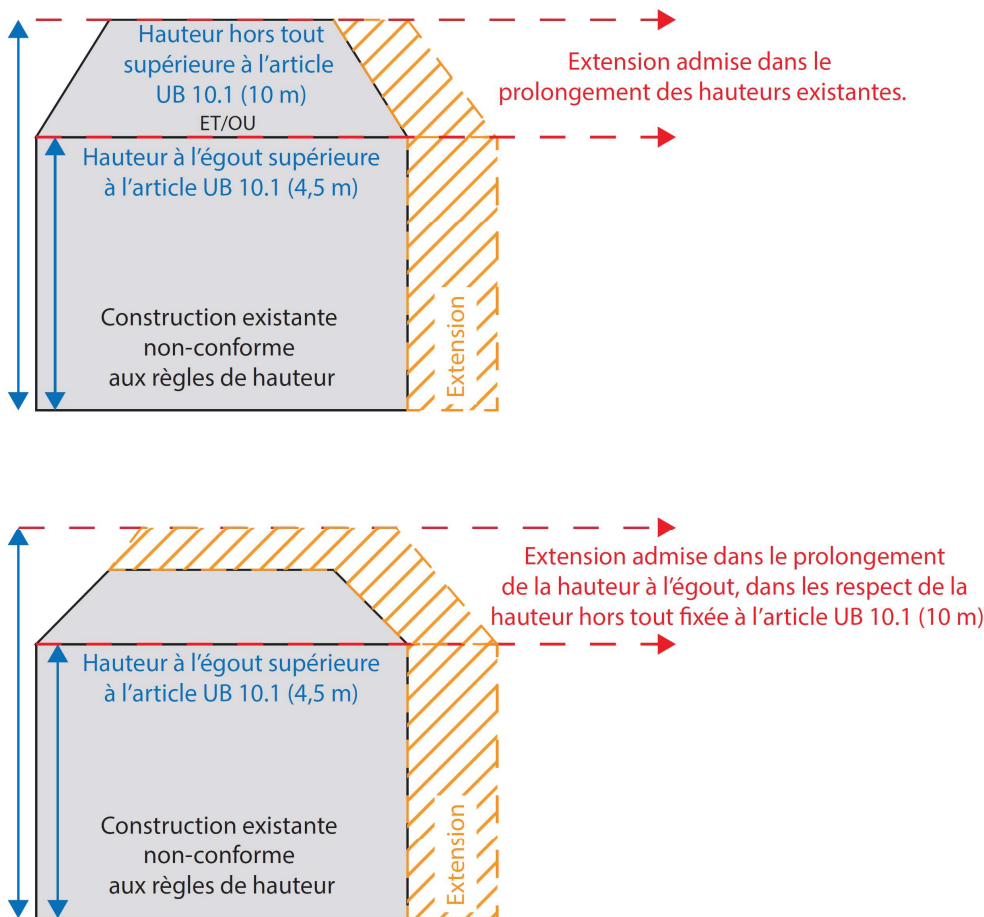


#### 10.2 Dispositions particulières

- En cas de construction existante présentant une ou des hauteurs supérieures à celles de l'article UB10.1 du présent règlement, les aménagements, transformations, extensions et travaux sont autorisés à condition de ne pas dépasser la hauteur hors tout définie à l'article UB 10.1

ou la hauteur initiale de la construction si celle-ci est supérieure à la hauteur maximale fixée par le règlement et à condition de s'inscrire en harmonie avec le paysage environnant.

**Illustration sans valeur réglementaire (exemple) :**



## Article 11 UB : Aspect extérieur

### 11.1 Architecture et intégration à l'environnement

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 11.2 Architecture

- Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).
- Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois.

- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.
- Sur la façade sur rue des constructions, les balcons ressortant sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

### 11.3 Toitures

- Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 52 °, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.
- Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles.

### 11.4 Clôtures

- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en barreaudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit. Les murs en pierre naturelle (grès) sont autorisés.
- La hauteur des clôtures séparatives sera de 2 m maximum, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique.
- Des prescriptions spéciales pourront être émises afin d'assurer une visibilité optimale aux carrefours.

## Article 12 UB : Stationnement

### 12.1 Stationnement des véhicules

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- **Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage d'habitation**, il est demandé :
  - 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup>
  - 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :**
  - bureaux : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - artisanat, industrie : 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

## **12.2 Stationnement des vélos et des poussettes**

- Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied, à moins d'être facilement accessibles.
- Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - Habitation, bureaux : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite
  - Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

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

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain (les parkings, circulations et pavages perméables peuvent également être compatibles dans les 20% ; ces aménagements annexes seront de préférence réalisés en dalles alvéolaires).
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.
- La hauteur maximum autorisée des haies est de :
  - 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
  - 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ZONE UJ

La zone **UJ** correspond à des tènements intégrés à la zone urbanisée de la commune et correspondant actuellement à des jardins n'étant pas desservis en réseaux et insuffisamment desservis par les rues pour permettre la construction d'habitations ou de bâtiments d'activités.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

#### Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites

##### 1.1 Sont interdites les constructions destinées :

- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt,
- au logement.

##### 1.2 Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les installations classées,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les affouillements ou les exhaussements du sol.

#### Article 2 UJ : Occupations et utilisations admises sous conditions

**2.1** Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 UJ.

**2.2** Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet,
- Les abris pour animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,
- Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière et à une surface de 40 m<sup>2</sup> maximum.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

#### **4.1 Réseaux d'eau**

- Aucune desserte en réseaux ne sera assurée pour cette zone.

#### **4.2 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

- Les branchements doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

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

#### **6.1 Dispositions générales**

- Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 3 mètres de la limite d'emprise publique.

#### **6.2 Dispositions particulières**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

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

#### **7.1 Dispositions générales**

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit **sur la limite séparative**,
- soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres (**d = h/2 au minimum 1,50 m**).

## **7.2 Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

### **Article 8 UJ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### **10.1 Dispositions générales**

- La hauteur maximale de constructions est fixée à 3 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère et 5 mètres hors tout.

#### **10.2 Dispositions particulières**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public.

### **Article 11 UJ : Aspect extérieur**

#### **11.1 Architecture et intégration à l'environnement**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### **11.2 Architecture**

- Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).
- Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux colombages, les matériaux plastiques ou métalliques de type tôle en façade comme en toiture.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

### **11.3 Toitures**

- Les toitures seront soit végétalisées soit habillées de tuiles ou de bardage. Aucun matériau brut d'étanchéité ne sera admis (bac acier, bitume, ...).

### **11.4 Clôtures**

- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en barreaudage horizontal est également proscrit. Les murs en pierre naturelle (grès) sont autorisés, tout comme les grilles et grillages.
- La hauteur pour les clôtures en limites séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m.
- Des prescriptions spéciales pourront être émises afin d'assurer une visibilité optimale aux carrefours.

### **Article 12 UJ : Stationnement**

- Aucun stationnement n'est autorisé.

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

- Les surfaces plantées, engazonnées ou cultivées en jardins devront représenter au minimum 80 % de l'emprise de l'unité foncière.
- Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UJ : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ZONE UE

La zone **UE** est un **secteur déjà urbanisé** accueillant exclusivement des équipements et des aménagements publics. Sa fonction exclusivement collective et publique est affichée.

Les enjeux principaux de la zone UE sont de permettre, par la mise en œuvre du PLU, l'évolution de ces territoires afin de continuer à accueillir des fonctions et des aménagements ou des équipements à vocation publique.

Outre ces usages, la construction de logements est autorisée s'ils sont strictement nécessaires au fonctionnement de la vocation de la zone.

La zone **UE** correspond au secteur de la maison de retraite.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

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

##### 1.1 Sont interdites les constructions destinées :

- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt,
- au logement.

##### 1.2 Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les abris d'animaux,
- les affouillements ou les exhaussements du sol.

## **Article 2 UE : Occupations et utilisations admises sous conditions**

**2.1** Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 UE.

**2.2 Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :**

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des infrastructures publiques
  - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'hébergement, de logement, de service public à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones résidentielles limitrophes (bruits, trépidations, odeurs, ...);
- Les dépôts et stockages (de type bois, fioul, gaz, ...) à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2 Eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
- L'évacuation des **eaux résiduelles non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduelles.

#### **4.3 Eaux pluviales**

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 100m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un

volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.

- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 10 000m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.
- L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.

#### **4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

- Les branchements doivent être établis en souterrain.

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

Non réglementé.

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

#### **6.1 Dispositions générales**

- Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées soit sur limite, soit à partir d'une distance de 2 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.
- Les saillies sur façade et débords de toiture sont autorisées en deçà de cette distance.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul sans toutefois empiéter sur l'espace public.

#### **6.2 Dispositions particulières**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public.

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

#### **7.1 Dispositions générales**

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit **sur la ou les limite(s) séparative(s)**,
- soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ( **$d=h/2-2$  au minimum 1,50 m**).

### **7.3 Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,

### **Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m pourra être demandée.

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

Non réglementé.

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

*La hauteur des constructions est calculée à partir de la hauteur moyenne du terrain naturel.*

#### **10.1 Dispositions générales**

Les constructions ne dépasseront pas 17 mètres de hauteur au total.

#### **10.2 Dispositions particulières**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- Aux ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables ;
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public.

### **Article 11 UE : Aspect extérieur**

**Rappel** : *le présent règlement s'applique sauf spécifications patrimoniales édictées par l'Architecte des Bâtiments de France*

#### **11.1 Architecture et intégration à l'environnement**

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

## **Article 12 UE : Stationnement**

### **12.1 Stationnement des véhicules**

Pour l'établissement d'intérêt collectif existant dans le secteur UE (EPAHD) il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondants aux besoins nouveaux selon les normes minimales suivantes :

- Au moins 1 place de stationnement pour 3 chambres.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

### **12.2 Stationnement des vélos et des poussettes**

- Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied, à moins d'être facilement accessibles.
- Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - **Habitation, bureaux** : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite
  - **Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

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

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ZONE UX**

La zone **UX** est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire ou services) et accessoirement des bâtiments à usage d'habitation.

La zone **UX** est divisée en quatre secteurs correspondant à des vocations ou des usages différentes :

- Le secteur de zone **UX1** qui englobe la cave viticole coopérative,
- Le secteur de zone **UX2** qui englobe les territoires occupés par les activités économiques de l'Ouest du territoire communal
- Le secteur de zone **UX3** qui englobe le territoire actuellement affecté à de l'accueil hôtelier et touché par des risques modérés de mouvements de terrain,
- Le secteur de zone **UX4** qui englobe le territoire occupé par les activités économiques de l'Est du territoire communal et touché par des risques d'inondation.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

Trois parties de la zone **UX** sont concernées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé, validé par arrêté préfectoral du 5 février 2007, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque sismique ou de mouvements de terrains.

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage à travers des secteur de zone spécifique : **les secteurs de zone UX1<sub>m</sub>, UX2<sub>m</sub>, et UX3<sub>m</sub>** concernés par un risque modéré de mouvement de terrain.

Le **secteur de zone UX4<sub>17</sub>** est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 5 février 2007 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation (par remontée de nappe).

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

**1.1 Sont interdites les constructions destinées :**

- à l'exploitation agricole ou forestière,
- au logement.

**1.2 Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les abris d'animaux.

**Article 2 UX : Occupations et utilisations admises sous conditions**

**2.1** Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 UX.

**2.2 Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :**

- **Les installations classées** soumises à déclaration sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- **En secteur de zone UX4**, les logements sous réserve que ceux-ci soient limités à un logement par entité économique et que le logement soit partie intégrante du bâtiment d'accueil de l'activité économique. De plus, le logement sera limité à 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et ses accès devront impérativement se faire par le volume du bâtiment d'activités, sauf contraintes de sécurité absolues.
- **Dans le secteur de zone UX3<sub>m</sub>** : ne sont autorisées que les activités économiques suivantes :
  - o hôtellerie,
  - o hébergement touristique (lits chauds),
  - o restauration,
  - o services à la personne ou aux entreprises,
  - o tertiaire.
- **Dans les secteurs de zone UX2<sub>m</sub> et UX3<sub>m</sub>** les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2 UX sont admises sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans le PPR « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeaupillé.
- À ce titre, une étude géotechnique de faisabilité sera exigée pour tout projet listé dans ledit document.

- Les dépôts et stockages (de type bois, fioul, gaz, ...) à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de mise hors d'eau des constructions autorisées sur le secteur.
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite au document valant PPR ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans ledit document.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### **3.1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de **l'article 682 du Code Civil**.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- **Article R111-5 du code l'urbanisme** : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

#### **3.2 Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, **si elles ne comportent pas d'espace réservé à l'entrée de la voirie pour la collecte et le tri des déchets**, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre.
- À ce titre, un cercle de 18 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.
- Les accès directs de garage depuis la rue sont interdits.

## Article 4 UX : Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
- **Dans le secteur UX4<sub>11</sub>**, chaque pétitionnaire devra se charger d'assurer la protection incendie de ses installations propres par un système de bêche incendie ou de réserve enterrée.

### 4.2 Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, si celui-ci est présent à proximité. Dans le cas contraire, l'installation d'assainissement autonome devra être conforme aux exigences du gestionnaire de l'assainissement et aux normes en vigueur.
- L'évacuation des **eaux résiduelles non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduelles.

### 4.3 Eaux pluviales

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété avant épuration et rejet en débit limité dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau ou puits perdu).
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 100m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 10 000m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.
- L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.
- **Dans les secteurs de zone UX1<sub>m</sub> UX2<sub>m</sub> et UX3<sub>m</sub>**, les écoulements naturels devront être respectés ou rétablis après tout aménagement, y compris dans les projets d'exhaussement ou de mur de soutènement.
- Il faudra dans tous les cas, assurer un drainage performant des ouvrages et veiller à ne pas provoquer de réinfiltration importante dans le sol, susceptible de générer un phénomène d'érosion souterraine ou de mise en charge de nappe.

### 4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution

- Les branchements doivent être établis en souterrain.

## Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

### **6.1 Dispositions générales en secteur de zone UX1 et UX1<sub>m</sub>**

- Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées à partir d'une distance de 1,5 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Seuls des débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels seront autorisés à moins d'1,50 m de la limite d'emprise de l'espace public.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.

### **6.2 Dispositions générales en secteur de zone UX2 et UX2<sub>m</sub>**

- Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées à partir d'une distance de 12 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes.
- Seuls des débords de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m pourront être autorisés dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus de 2 m du nu de la façade.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.
- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante devra observer un recul minimum de 6m par rapport au bord haut des berges du cours d'eau.

### **6.3 Dispositions générales en secteur de zone UX3<sub>m</sub>**

- Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées à partir d'une distance de 2 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes.
- Seuls des débords de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m pourront être autorisés dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus de 2 m du nu de la façade.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.

### **6.4 Dispositions générales en secteur de zone UX4<sub>it</sub>**

- Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées à partir d'une distance de 15 m de la limite d'emprise de la route départementale.
- Les aires de stationnement devront également s'implanter avec ce recul minimum de 15m de la limite d'emprise de la route départementale.
- Seuls des débords de toiture au-dessus d'une hauteur de 4,50 m pourront être autorisés dès lors qu'ils ne dépassent pas de plus de 2 m du nu de la façade.
- Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.
- Aucune imperméabilisation ne sera autorisée à l'intérieur de cette marge de recul hormis les constructions ponctuelles autorisées ci-dessus.
- Les constructions pourront être édifiées sur limite d'emprise publique des autres voies desservant le secteur ou avec un recul minimum de 2,50 m.

### **6.5 Dispositions particulières**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ;
- Aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruit à l'identique ;
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

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

### **7.1 Dispositions générales**

- Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :
  - soit **sur la ou les limite(s) séparative(s)**,
  - soit en respectant une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, moins 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ( **$d=h/2-2$  au minimum 1,50 m**).
- **Hormis en secteurs UX1 et UX1<sub>m</sub>**, toute nouvelle construction devra observer **un recul minimal de 3 m par rapport aux limites de zone**.

### **7.2 Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

## **Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m pourra être demandée.

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

Non réglementé.

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

### **10.1 Dispositions générales**

- La hauteur mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est limitée à 10 m.
- La hauteur hors tout des constructions est limitée à 12 m y compris tout appareillage ou édicule ponctuel.
- La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.
- Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette.

## 10.2 Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux **transformations, aménagements et extensions de constructions existantes** qui ne respectent pas ces règles sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus ;
- Aux secteurs **UX1** et **UX1<sub>m</sub>** pour lesquels les hauteurs autorisées sont les suivantes :
  - hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère : 12 m
  - hauteur maximum des constructions : 15 m
- Au secteur **UX3<sub>m</sub>** pour lequel les hauteurs autorisées sont les suivantes :
  - hauteur à l'égout ou à la base de l'acrotère : 9 m
  - hauteur maximum des constructions : 13 m.

## Article 11 UX : Aspect extérieur

### 11.1 Architecture et intégration à l'environnement

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

### 11.2 Architecture

- **En secteurs UX1 et UX1<sub>m</sub>**, les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).
- Dans les autres secteurs les façades des constructions doivent présenter des traitements de surface homogènes et cohérents avec les constructions voisines préexistantes.
- Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront faire partie intégrante des bâtiments d'activités.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

### 11.3 Toitures

- **En secteur de zone UX2, UX2<sub>m</sub>, UX4<sub>it</sub>**, les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments doivent être inférieures à 20° lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.
- Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles. Elles devront être végétalisées dans le cas contraire.

## 11.4 Clôtures

- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en barreaudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.
- La hauteur des clôtures, sur le domaine public, si clôture il y a, sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m
- La hauteur pour les clôtures en limites séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m.
- Des prescriptions spéciales pourront être émises afin d'assurer une visibilité optimale aux carrefours.

## Article 12 UX : Stationnement

### 12.1 Stationnement des véhicules

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- **Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage d'habitation**, il est demandé :
  - 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup>
  - 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :**
  - **Bureaux et services** : 1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **Artisanat, industrie** : 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **Entrepôt** : 1 emplacement par 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **Commerces** : à définir selon le niveau d'activités de l'entreprise et le type de commerces
- En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

- La construction de groupes de garages individuels est interdite.

### 12.2 Stationnement des vélos et des poussettes

- Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied, à moins d'être facilement accessibles.
- Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher :
  - **Habitation, bureaux** : au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher produite
  - **Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** : la superficie à réserver

au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

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

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière, sauf en secteur de zone UX1 où l'imperméabilisation pourra être portée à 85% de l'unité foncière
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.
- La hauteur maximum autorisée des haies est de :
  - 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
  - 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs. L'urbanisation de la zone est envisagée pour le développement de la commune à court terme.

La zone 1AU correspond à un seul site comprenant l'ensemble d'un territoire classé en UB au POS.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 29/08/2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 29/8/2007.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

### Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1.1 Sont interdites, en zone 1AU, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Toute construction isolée,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières ou décharges,
- Les terrains de campings ou de caravaning,
- Tout habitat léger de loisirs,
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques.

### Article 2 1AU : Occupations et utilisations admises sous conditions

#### 2.1 Dans la zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 1AU et celles conditionnées à l'article 2 1AU.

## 2.2 Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du territoire classé en 1AU ;
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranches successives.
- La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée.

## 2.3 Sont admises sous les conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **installations classées** qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
  - parkings,
  - garages,
  - chaufferies d'immeubles.
- Les **constructions et installations, classées ou non**, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur ;
- Les **activités économiques** dès lors que leur exercice soit compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- Les **dépôts et stockages** de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet ;
- Les **aires de jeux et de sport** ouvertes au public ;
- Les **aires de stationnement** ouvertes au public ;
- Les **constructions à usage d'activités** à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle ;
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 1AU : Accès et voirie

#### 3.1 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.
- Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter un aménagement de collecte ou de tri des déchets à l'entrée de la voie

selon les localisations affichées au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement.

- Les voies en impasse ne pourront pas dépasser la longueur, placette de retournement comprise, de 100 m, sauf lorsqu'elles correspondent à une phase provisoire d'un aménagement visant à un bouclage à terme formalisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation de ce territoire.

### **3.2 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 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 envisagé, 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

## **Article 4 1AU : Desserte par les réseaux**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Les eaux usées non domestiques ou 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 prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

### **4.3 Eaux pluviales**

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée devra intégrer la rétention des eaux pluviales-collectées avec un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.
- L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.
- Un contrôle de conformité devra être effectuée par la commune pour l'obtention du raccordement au réseau.
- Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.

#### **4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
- Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux très haut débit.

#### **Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

##### **6.1 Modes de calcul**

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point de la limite d'emprise le plus proche.
- Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

##### **6.2 Dispositions générales**

- Les façades sur rue des constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique  
Toutefois :
  - si la construction comprend des commerces en rez-de-chaussée, la construction pourra être édifiée à l'alignement de la voie d'accès ou avec un retrait inférieur à 3 mètres ;
  - pour les terrains desservis par une espace public inférieur ou égale à 6 mètres de large, les constructions destinées au logement devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie d'accès. Ce recul devra être respecté par au moins 60 % du linéaire de la façade et ne concerne pas les façades commerciales en rez -de chaussée de logements collectifs.

##### **6.3 Dispositions particulières**

- L'article 6.2 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **Modes de calcul**

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.
- Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

##### **7.1 Dispositions générales**

- **Les constructions principales** peuvent être implantées :
  - soit **sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)**,
  - soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude moins deux mètres entre tout point du bâtiment et le point

de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ( $L > H/2 - 2\text{m}$  minimum 1,50 m).

- **Les constructions annexes** peuvent être implantées :
  - soit sur limite séparative, si aucun point de la construction ne dépasse 3,50 m par rapport au terrain naturel au droit de la limite séparative et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
  - soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ( $L > H/2$  minimum 1,50 m).
- Le bord du bassin d'une piscine non couverte devra être implanté à 1,5 m minimum des limites séparatives.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire avec un recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.

#### **Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

#### **Article 9 1AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article 10 1AU : Hauteur des constructions**

##### **Modes de calculs**

- La hauteur maximale de la sablière est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'arête supérieure de la sablière ou à la base de l'acrotère.
- La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

##### **10.1 Dispositions générales**

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7m à la sablière ou à la base de l'acrotère (soit un niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée) et 12 m au faîtage ou à 10 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse (soit un niveau maximum sous comble ou en attique).

##### **10.2 Dispositions particulières**

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article 11 1AU : Aspect extérieur**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

### 11.1 Architecture

- Les bâtiments d'habitation représentant plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher créée en logement, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation. La terrasse principale ne pourra faire moins de 12 % de la surface de plancher du logement dont elle dépend.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.
- Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 100 cm de hauteur et leur pente doit être inférieure à 10 %, sauf pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux.

### 11.2 Toitures

- Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 55° ou être des toitures terrasses.
- Les toitures en terrasse devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles. Elles devront être végétalisées dans le cas contraire.

### 11.3 Clôtures

- L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Cette implantation ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.
- La hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1,80 mètre. Elles doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de type barreaudage vertical ajouré. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 m. Le traitement de ce muret bahut devra être soigné, le recours à un appareillage en matériaux manufacturés non crépis est proscrit.
- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 2 mètres. Elles doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de type grilles, grillages ou barreaudage vertical ajouré. Dans le cas d'utilisation de grilles ou grillages, elles devront être complétées par la plantation d'une haie vive. Les clôtures peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,40 m. Le traitement de ce muret bahut devra être soigné, le recours à un appareillage en matériaux manufacturés non crépis est proscrit.

## Article 12 1AU : Stationnement

### 12.1 Stationnement des véhicules

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

Logements collectifs : 1,8 places minimum par logement

Logements individuels : 2 places minimum par logement

*N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*

- La construction de groupes de garages individuels est interdite.

### 12.2 Stationnement deux roues

- Ces exigences s'appliquent pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Logement**
  - 1,25 m<sup>2</sup> par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - choix entre local ou emplacement couvert
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
- **Bureaux**
  - choix entre local ou emplacement couvert
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
  - 1 place\* pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Industrie et artisanat :**
  - choix entre local ou emplacement couvert
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
  - 1 place pour 3 emplois \*
- **Commerces :**
  - choix entre local ou emplacement couvert
  - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m<sup>2</sup>
  - adapté aux besoins
  - aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser.

\* Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### **Article 13 1AU : Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.
- Chaque unité foncière issue d'une opération d'aménagement d'ensemble doit comporter au minimum 40% de sa surface aménagée en jardin d'agrément ou potager. La surface imperméabilisée (emprise des constructions, stationnements et surfaces circulables) est limitée de ce fait à 60% de l'unité foncière.
- Les toitures terrasses plantées et les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis dans la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement.
- Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.
- Les haies sur limite séparative devront être composées d'essences locales choisies sur la liste annexée au présent règlement.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article 14 1AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

La zone 2AU correspond à une zone non équipée destinée à de l'urbanisation à long terme, à caractère principalement résidentiel. Pour permettre, après réalisation des équipements publics une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Elle se situe dans la continuité de la zone 1AU, à l'entrée Est du village.

Les territoires composant cette zone sont gelés à minima jusqu'en 2030. Ils pourront alors être mis en œuvre après intégration d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le PLU par voie de modification ou révision de ce même document.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 29/08/2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 29/8/2007.

**RAPPEL** : (Article R-425-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque le projet est situé dans le **champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit** au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un **périmètre de protection** délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L. 621-30-1 du **code du patrimoine**, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-31 du code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France**.

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

#### **Article 1 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1** **Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 2AU.

#### **Article 2 2AU : Occupations et utilisations admises sous conditions**

**2.1 OUS admises :**

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

**2.2 OUS admises sous conditions :**

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone ;

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 2AU : Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article 4 2AU : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 2AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **6.1 Dispositions générales**

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à plus de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

#### **6.2 Dispositions particulières**

- L'article 6.1 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.

### **Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modes de calcul**

- Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade du bâtiment au point le plus proche de la limite d'emprise.
- Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

#### **7.1 Dispositions générales**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### **7.2 Dispositions particulières**

- Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui observeront un recul minimal de 1,50 m.

**Article 8 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

**Article 9 2AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 10 2AU : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 2AU : Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 12 2AU : Stationnement**

Non réglementé.

**Article 13 2AU : Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 2AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 2AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 2AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à accueillir les activités agricoles. Les constructions et installations nécessaires et liés à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte des secteurs de zones distincts dans lesquels la réglementation des occupations et utilisations du sol peut être différente afin de promouvoir une intégration optimale des activités dans le site.

La zone A comprend plusieurs secteurs de zone :

- **les secteurs As1** permettant la construction de hangars mutualisés entre les agriculteurs ou la construction d'abris à animaux de taille limitée,
- **les secteurs As2**, permettant les sorties d'exploitation à l'Est du village et du vignoble et au Sud du village.

La zone A est concernée par un risque modéré de mouvement de terrain, inscrit au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé, validé par arrêté préfectoral du 5 février 2007. Ces secteurs sont inscrits au plan de zonage par un indice « *m* ». On distingue alors le **secteur de zone A<sub>m</sub>**.

La zone A est également concernée par un risque d'inondation, inscrit à l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPRI. Ce secteur est inscrit au plan de zonage par un indice « *i* ». On distingue alors **les secteurs de zone A<sub>i1</sub>, A<sub>i2</sub>, A<sub>i3</sub>, As2<sub>i1</sub>, As3<sub>i1</sub>**.

La zone comporte des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 29/08/2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 29/8/2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

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

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 A.

### Article 2 A : Occupations et utilisations admises sous conditions

**2.1** Dans la zone A, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition.

#### **OUS admises sous conditions :**

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone.
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité agricole (abris techniques, arboriculture, ...), dans le respect des sites et de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications).

**2.2** Dans les secteurs de zone A<sub>i</sub>, correspondant aux zones inondables inscrites aux documents graphiques, toute demande de construction ne pourra avoir lieu que sous réserve des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI.

**2.3** Dans le secteur de zone A<sub>s1</sub>, ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

- Les hangars pour abriter des engins agricoles, dès lors qu'ils mutualisent les besoins
- Les constructions permettant d'abriter des animaux sous réserve que leur surface au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

**2.4** Dans le secteur de zone A<sub>s2</sub>, ne sont autorisées que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la sortie d'exploitation et implantées à proximité de celle-ci. Elles ne pourront s'implanter que concomitamment à la réalisation des bâtiments d'exploitation ou ultérieurement à ceux-ci.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 3 A : Accès et voirie

#### 3.1 Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

### **3.2 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **4.1 Eau potable**

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

### **4.2 Eaux usées**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur sera mise en place.
- Les eaux usées non domestiques ou 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 prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.

### **4.3 Eaux pluviales**

- Tout bâtiment ou toute installation doit soit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 100m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.
- Toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 10 000m<sup>2</sup> devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un

volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.

#### **4.4 Électricité –Téléphone –Télédistribution**

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Non réglementé.

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

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

##### **6.1 Dispositions générales en secteur As**

- Les constructions d'habitations et d'activités devront s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'axe d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

##### **6.2 Dispositions générales en Zone A et secteur A<sub>i</sub> ou A<sub>m</sub>**

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction projetée pourra être implantée entre 0 et 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

##### **6.3 Dispositions particulières valables dans tous les secteurs**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

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

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

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

##### **Disposition générale**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, dans le secteur As2 (non compris le sous-secteur As2<sub>r1</sub>) les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative Sud.

### **Dispositions particulières valables dans tous les secteurs**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 80 cm par rapport aux limites séparatives.

### **Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaires. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Sans objet.

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

#### **Mode de calcul**

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau moyen du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau moyen du terrain naturel au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

#### **10.1 Dispositions générales en secteur As**

- La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, et 11 mètres hors tout.
- La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture en AS2 et AS1 et 4 m pour les abris d'animaux en AS1.
- La dalle de rez-de-chaussée de toute construction aura une hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction avant tout terrassement.

#### **10.2 Dispositions particulières**

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 A ;
- Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.

## Article 11 A : Aspect extérieur

### 11.1 Architecture et intégration à l'environnement

- Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.
- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### 11.2 Cas des constructions à usage agricole

- Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.
- Le bardage métallique est autorisé à condition de respecter les couleurs suivantes : teintes claires des RAL de la gamme 7000 (exemple : RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7032, 7035, 7038, 7044...)
- Les constructions en matériaux bruts manufacturés de type parpaing sont interdites.

### 11.3 Cas des constructions à usage non agricole

- **Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes** doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.
- **En cas de réhabilitation**, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans le paysage.

### 11.4 Toitures

- Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.
- Les toitures mono-pente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.
- La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.
- Les toitures des volumes principaux d'habitation peuvent être des toitures pentues ou des toitures terrasses.
- Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.

## Article 12 A : Stationnement

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

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

#### **13.1 Dispositions générales**

- Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la richesse écologique, soit de l'existence de forêts, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone **N** comporte plusieurs secteurs de zone :

- **Nr** correspondant aux lieux accueillant des habitations hors agglomération
- **Ni** correspondant aux secteurs des étangs de pêche.
- **Nj** correspondant à la programmation de l'aménagement de jardins familiaux
- **Ne**, correspondant au secteur à l'entrée Ouest de la commune englobant le cimetière et un espace destiné à accueillir des manifestations temporaires et des équipements et aménagements de jeux.

La zone **N** est concernée par un risque modéré de mouvement de terrain, inscrit au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « mouvements de terrain et sur-risque sismique » de la Région de Ribeauvillé, validé par arrêté préfectoral du 5 février 2007. Ces secteurs sont inscrits au plan de zonage par un indice « *m* ». On distingue alors **les secteurs de zone N<sub>m</sub>, Ne<sub>m</sub> et Nr<sub>m</sub>**.

La zone **N** est également concernée par un risque d'inondation, inscrit à l'Arrêté Préfectoral du 14 mars 2008 valant PPRI. Ce secteur est inscrit au plan de zonage par un indice « *i* ». On distingue alors **les secteurs de zone Ni<sub>i</sub>, Ni<sub>3</sub>**.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 29/08/2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 29/8/2007.

*Caractère de la zone, sans valeur réglementaire*

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

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

En zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 N.

#### Article 2 N : Occupations et utilisations admises sous conditions

**2.1** Dans les zones N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique

ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone ;

- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.

**2.2 En secteur de zone Nr**, sont également admis :

L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des constructions existantes limitée à 20 % de la surface de la construction originelle.

**2.3 En secteur de zone NI**, sont admises exclusivement la construction, l'extension et l'aménagement de pontons et abris nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs accueillies sur le site.

**2.4 En secteur de zone Nj**, ne sont autorisées que les constructions d'abris de jardins limités à 9 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

**2.5 Dans le secteur de zone Ne**, sont autorisés les aménagements et équipements temporaires liés à des manifestations publiques, les aménagements et équipements ludiques et sportifs destinés au public, ainsi que les aménagements et constructions mortuaires dans l'enceinte du cimetière.

**2.6 Dans certains secteurs particuliers de la zone N**, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus sont soumises à des conditions supplémentaires.

**2.7 En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques**, correspondant aux zones inondables inscrites aux documents graphiques, toute demande de construction ne pourra être recevable que sous réserve de la pris en compte des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**Article 3 N : Accès et voirie**

Non réglementé.

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

**4.1 Dispositions générales**

- Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales
- Tout projet pouvant générer des effluents doit les traiter par une installation individuelle d'assainissement non collectif répondant aux normes en vigueur.

**Article 5 N : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

#### **6.1 Disposition générale**

- Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, la construction doit être implantée à au moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

#### **6.2 Disposition générale en secteur de zone Nr**

- La façade sur rue de toutes constructions et installations pourra être implantée jusqu'à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

#### **6.3 Dispositions générales en secteurs Nj**

- La façade sur rue de la construction devra être implantée soit sur la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer, soit avec un recul minimum de 1 m.

#### **6.4 Dispositions générales en secteur Ne**

- La façade sur rue de toutes constructions et installations pourra être implantée jusqu'à 1,50m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

#### **6.5 Dispositions particulières**

Ces articles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

#### **Mode de calcul**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

#### **7.1 Disposition générale**

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### **7.2 Disposition générale en secteur de zone Ne et Ni**

- Toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantés par rapport aux limites séparatives latérales, au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la

moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ( $d = h/2$  au minimum 1,50 m).

### **7.3 Dispositions particulières en secteur de zone Nj**

- En secteur Nj, la construction pourra être soit implantée sur limite soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite.

### **7.4 Disposition particulière**

- La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

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

Sans objet.

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

### **Mode de calcul**

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère.

### **10.1 Disposition générale**

- La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres.

### **10.2 Dispositions générales en secteur Nj**

- Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 4,00 m hors tout.

### **10.3 Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux cheminées lorsqu'elles sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'elles satisfassent aux prescriptions de l'article 11 N.

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

### **11.1 Architecture et intégration à l'environnement**

- Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
- Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

## **11.2 Constructions**

- Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.

## **11.3 Dispositions particulières en secteur de zone Nj**

- Les façades des constructions devront être en bois ou aspect bois.
- Les toitures devront avoir un aspect tuile, de couleur terre cuite.

## **Article 12 N : Stationnement**

- Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.
- Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

### **13.1 Dispositions générales en secteur de zone Nr**

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

## ANNEXES

### **LISTE DES VEGETAUX AUTORISES PAR LE PRESENT REGLEMENT**

#### Liste des essences pour les haies vives des clôtures :

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| - Aubépine               | (Cratægus monogyna)    |
| - Aulne glutineux        | (Alnus glutinosa)      |
| - Buis commun            | (Buxus sempervirens)   |
| - Charme commun          | (Carpinus betulus)     |
| - Chèvrefeuille arbustif | (Lonicera xylosteum)   |
| - Cornouiller mâle       | (Cornus mas)           |
| - Cornouiller sanguin    | (Cornus sanguinea)     |
| - Églantier              | (Rosa canina)          |
| - Érable champêtre       | (Acer campestre)       |
| - Frêne                  | (Fraxinus excelsior)   |
| - Fusain d'Europe        | (Euonymus europæus)    |
| - Groseillier            | (Ribes rubrum)         |
| - Houx                   | (Ilex aquifolium)      |
| - If                     | (Taxus baccata)        |
| - Lilas commun           | (Syringa vulgaris)     |
| - Noisetier commun       | (Corylus avellana)     |
| - Ormeau                 | (Ulmus carpinifolia)   |
| - Pommier à fleurs       | (Malus ssp et cvs)     |
| - Prunellier             | (Prunus spinosa)       |
| - Rosier                 | (Rosa ssp et cvs)      |
| - Saule                  | (Salix ssp)            |
| - Sureau noir            | (Sambucus nigra)       |
| - Symphorine             | (Symphoricarpos albus) |
| - Troène commun          | (Ligustrum vulgare)    |
| - Viorne lantane         | (Viburnum lantana)     |
| - Viorne obier           | (Viburnum opulus)      |

Liste des arbres à utiliser :

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante

1. Charme commun (Carpinus betulus)
2. Chêne (Quercus petraea, et cvs))
3. Érable champêtre (Acer campestre)
4. Érable plane (Acer platanoides et cvs))
5. Érable sycomore (Acer pseudoplatanus et cvs))
6. Févier (Gleditsia triacanthos)
7. Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)
8. Frêne commun (Fraxinus excelsior)
9. Hêtre commun (Fagus sylvatica)
10. Marronnier (Aesculus hippocastanum)
11. Merisier (Prunus avium et cvs)
12. Noisetier de Byzance (Corylus colurna)
13. Noyer commun (Juglans regia)
14. Pin sylvestre (Pinus sylvestris)
15. Poirier à fleurs (Pyrus et cvs.)
16. Pommier à fleurs (Malus et cvs)
17. Tilleuls (Tilia et cvs)
18. Arbres fruitiers (poiriers, pommiers, cerisiers, pruniers, ...)

Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.

## ARTICLE 12 UA – STATIONNEMENT

« Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage d'habitation, il est demandé :

- 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup>,
- 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

Exemple :

| Surface de l'opération | Règlement                                      |  | Total     | Nb probable de logts |
|------------------------|--|--|-----------|----------------------|
|                        | ≤ 180 m <sup>2</sup> :<br>1p/60 m <sup>2</sup> | ≥ 180 m <sup>2</sup> :<br>1p/30 m <sup>2</sup> |           |                      |
| 180 m <sup>2</sup>     | 3 places                                       | 0  | 3 places  | 1-2                  |
| 510 m <sup>2</sup>     | 3 places                                       | $\frac{330}{30}$<br>=11 places                 | 14 places | 7 logts              |

| Surface de l'opération | Règlement                                      |  | Total     | Nb probable de logts |
|------------------------|--|--|-----------|----------------------|
|                        | ≤ 150 m <sup>2</sup> :<br>1p/50 m <sup>2</sup> | ≥ 150 m <sup>2</sup> :<br>1p/30 m <sup>2</sup> |           |                      |
| 150 m <sup>2</sup>     | 3 places                                       | 0  | 3 places  | 1                    |
| 510 m <sup>2</sup>     | 3 places                                       | $\frac{360}{30}$<br>=12 places                 | 15 places | 7 logts              |



