

# GUNSBACH

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal  
du

A Gunsbach  
Le

Le Maire



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	4
LES ZONES URBAINES .....	6
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua .....	7
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub .....	15
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc .....	23
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ux .....	31
Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ue .....	39
Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Uei .....	44
Chapitre VII - Règlement applicable au secteur Um.....	49
LES ZONES A URBANISER.....	56
Chapitre I - Règlement applicable au secteur AU .....	57
LES ZONES AGRICOLES .....	60
Chapitre I - Règlement applicable au secteur At .....	61
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa .....	68
LES ZONES NATURELLES.....	72
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nf .....	73
Chapitre II - Règlement applicable au secteur NI.....	78
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ni .....	84
LES ANNEXES.....	88
Chapitre I - Normes de stationnement .....	88

# DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Gunsbach (Haut-Rhin).

## **Division du territoire en zones**

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

### **Les zones urbaines :**

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

### **Les zones à urbaniser :**

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

### **Les zones agricoles :**

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

### **Les zones naturelles**

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

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur les plans de règlement.

**Les espaces boisés classés** au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

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

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :**

### **Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

### **Extrait de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

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

### **Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :**

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

### **Les annexes :**

Sont considérées comme annexes : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>, atelier (bricolage, peinture...), kiosque... Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës. Les annexes doivent être un complément à la construction principale.

### **L'extension limitée :**

Est considérée comme une extension limitée : l'extension d'une construction existante dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

## LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : « espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat »\*.
- **Ub** : « espaces bâtis de densité moyenne à vocation principale d'habitat »\*.
- **Uc** : « espaces bâtis de faible densité situés en bordure de la RD.417 et Rebberg »\*.
- **Ux** : « espaces dédiés principalement aux activités économiques. Il comprend un sous-secteur Uxa plutôt tourné vers l'artisanat, à l'intérieur duquel les activités industrielles ne sont pas autorisées »\*.
- **Ue** : « site de la Maison du Fromage »\*.
- **Uei** : « terrains de football et clubhouse. Sa constructibilité est limitée en raison du risque d'inondation sur une partie du secteur »\*.
- **Um** : « ancien site industriel du Muehlele, désormais réhabilité essentiellement en logements »\*.

***Les zones urbaines sont concernées par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter le règlement du PPRI de la Fecht annexé au présent PLU.***

*\*extrait du rapport de présentation – partie 2*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

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

### **Sont interdites :**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
5. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.
7. Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

### **Sont admises sous condition :**

1. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 400 mètres<sup>2</sup>.
2. Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Eau potable :**

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

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,60 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres. »
3. L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à

mobilité réduite ou dans le cas des rues ouvertes à la circulation dont la largeur d'emprise est inférieure à 4 mètres.

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

#### **Sur une profondeur maximum de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté 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 trois mètres.
2. La construction en retrait de 40 à 80 centimètres par rapport à la limite séparative (de type schlupf) est autorisée dans les deux cas suivants :
  - a. Si un bâtiment existant sur la propriété voisine est construit avec un même retrait, sans ouverture préexistante dans le schlupf ainsi créé et que l'ensemble des deux bâtiments soit d'une architecture similaire.
  - b. En cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

#### **Au-delà de cette profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.
2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres.  
De plus, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 10 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs pourra atteindre 18 mètres, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives.
  - b. si le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition qu'il ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
  - c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

3. Les nouvelles constructions qui seraient à cheval sur le recul des 15 mètres se verront appliquer la réglementation des constructions situées au-delà de 15 mètres comptés à partir de l'alignement.
4. La construction en retrait de 40 à 80 centimètres par rapport à la limite séparative (de type schlupf) est autorisée dans les deux cas suivants :
  - a. Si un bâtiment existant sur la propriété voisine est construit avec un même retrait, sans ouverture préexistante dans le schlupf ainsi créé et que l'ensemble des deux bâtiments soit d'une architecture similaire.
  - b. En cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé.

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

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

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.

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

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 7 mètres à l'égout du toit.
  - b. à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
  - d. à l'aménagement, la transformation ou le changement de destination de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
  - e. aux vérandas, aux pergolas...
  - f. aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
  - g. aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

3. A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les encadrements en pierre des portes et des fenêtres (tels que les plans de bois, encadrements...) devront si possible être rendus apparents et mis en valeur.

### **Les clôtures :**

1. Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
2. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.
3. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après, ainsi qu'en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

2. Logement (résidents et visiteurs) :
- a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

Pour les opérations à destination de bureau ou d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

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

**Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

**Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

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

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
5. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.
7. Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 – Ub.
8. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

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

#### **Sont admises sous condition :**

1. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 400 mètres<sup>2</sup>.
2. Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Eau potable :**

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

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à

certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement

de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.
2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres.  
De plus, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 10 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs pourra atteindre 18 mètres, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives.
  - b. si le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition qu'il ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
  - c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

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

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.
2. Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 7 mètres à l'égout du toit.
  - b. à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
  - d. à l'aménagement, la transformation, le changement de destination de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
  - e. aux vérandas, aux pergolas...
  - f. aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
  - g. aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

1. Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
2. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.
3. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être

réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après, ainsi qu'en annexe du règlement.

4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation, de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

Pour les opérations à destination de bureau ou d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

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

## **Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

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

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
5. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Uc.
7. Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 – Uc.
8. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

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

#### **Sont admises sous condition :**

1. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 400 mètres<sup>2</sup>.
2. Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le long de la RD.417, il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Si le terrain ou l'unité foncière sont desservis par plusieurs voies, les constructions pourront être refusées si l'accès n'est pas établi sur la voie la moins fréquentée.

#### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Eau potable :**

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

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 5 - Uc : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Le long de la RD.417, la distance d'implantation des constructions ne pourra être inférieure à 25 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.
3. Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

#### **Dispositions particulières**

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

- a. aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.
2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres.  
De plus, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 10 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs pourra atteindre 18 mètres, étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives.
  - b. si le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition qu'il ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
  - c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

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

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la surface du terrain ou de l'unité foncière.
2. Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peut être autorisé l'agrandissement des logements existants s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes d'habitabilité.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 7 mètres à l'égout du toit.
  - b. à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°. Dans la zone Uc du Reberg, les charpentes devront avoir 2 pans et le faitage principal des toitures devra être perpendiculaire à la pente.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
  - d. à l'aménagement, la transformation, le changement de destination de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
  - e. aux vérandas, aux pergolas...
  - f. aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
  - g. aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

1. Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
2. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.
3. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après, ainsi qu'en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

Pour les opérations à destination de bureau ou d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

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

### **Article 14 - Uc : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 - Uc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

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

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
4. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ux.
6. Les constructions et installations à destination d'habitation et d'exploitation agricole et forestière.
7. Dans le sous-secteur Uxa, les constructions à usage d'industrie et de commerce à l'exception de celles indiquées à l'article 2 - Ux.

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

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'il n'en résulte pas des nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.
2. Dans le sous-secteur Uxa, les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition qu'il n'en résulte pas des nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.

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

### **Accès :**

1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

### **Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. Dans le secteur Ux, sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Dans le secteur Uxa, sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Le long de la RD.417, la distance d'implantation des constructions ne pourra être inférieure à 25 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux

prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

#### **Dans le secteur Ux :**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté 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 deux mètres.
2. Toutefois, en limite du secteur Uc, la construction sur limite séparative n'est autorisée que dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 2 mètres.
  - b. si le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition qu'il ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
  - c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

#### **Dans le secteur Uxa :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.
2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres.
  - b. si le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition qu'il ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.
  - c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

- c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 3 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. Dans le secteur Ux, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres.
2. Dans le sous-secteur Uxa, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
  - b. à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Les toitures :**

1. Dans le sous-secteur Uxa, les toitures des constructions seront constituées de charpentes à 2 pans dont la pente devra être supérieure à 25°.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
  - d. à l'aménagement, la transformation, le changement de destination de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

1. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
2. Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique. Un retrait par rapport à la voie peut être imposé.

### **Les dépôts et stockages :**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

1. Les espaces non affectée aux constructions, accès, stationnement et stockage doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.
2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.
3. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :  
Y sont uniquement autorisées :
  - a. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,

- b. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.
4. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

#### **Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article 15 - Ux : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

# Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ue

---

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

### **Sont interdites :**

1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
4. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
6. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et d'habitat.
7. Les constructions à usage de service public et d'intérêt collectif à l'exception de celles indiquées à l'article 2 - Ue.

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

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

1. La réfection, la reconstruction, la transformation, le changement de destination, l'extension des bâtiments existants ainsi que l'édification de nouvelles constructions en vue de la réalisation d'installations, d'équipements, de locaux techniques et administratifs, de logements de service nécessaires à l'aménagement, à la gestion et au fonctionnement d'une structure à vocation agricole, touristique, économique et patrimoniale de mise en valeur des ressources locales.

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

### **Accès :**

1. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

### **Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

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

### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - Ue : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

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

Non règlementé.

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

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

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

#### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère.

#### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

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

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Non réglementé.

## **Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article 15 - Ue : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Uei**

---

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

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Uei du présent règlement, ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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

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

1. L'extension limitée des constructions existantes à destination de loisirs.
2. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le risque d'inondation :
  - a. Les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements publics d'infrastructure.
  - b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - c. Les aménagements des équipements sportifs existants.

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

Non réglementé

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

#### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Uei : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - Uei : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions des équipements sportifs.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.

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

L'extension de la construction existante ne pourra excéder 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changement de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

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

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

Non réglementé.

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

5. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :  
Y sont uniquement autorisées :
  - a. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,
  - b. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.
6. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

**Article 14 - Uei : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 - Uei : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Chapitre VII - Règlement applicable au secteur Um**

---

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

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Um du présent règlement, ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

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

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

1. L'extension limitée des constructions existantes à condition que celle-ci soit nécessaire à la mise aux normes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
2. Le changement de destination vers de l'artisanat, de l'industrie, du commerce, des bureaux, à condition d'être compatible avec le voisinage des habitations.
3. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
4. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables, cheminements piétonniers, espaces verts et parcs de stationnement.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Um : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - Um : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
2. Cette distance minimale est portée à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

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

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

Non réglementé.

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

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

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

#### **Dispositions générales :**

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

#### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants.
  - d. à l'aménagement, la transformation ou le changement de destination de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
  - e. aux vérandas, aux pergolas...
  - f. aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
  - g. aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

1. Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
2. La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,6 mètre.
3. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

### **Les dépôts et stockages :**

1. Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après, ainsi qu'en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation, de changement de destination de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

Pour les opérations à destination de bureau ou d'habitat engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

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

### **Article 14 - Um : coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article 15 - Um : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## LES ZONES A URBANISER

La zone à urbanisée est constituée d'un seul secteur :

- **AU** : « secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation »\*.

*\*extrait du rapport de présentation – partie 2*

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

---

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

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - AU du présent règlement, ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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

### **Sont admises sous condition :**

Les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) ou travaux nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Article 5 - AU : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

1. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 0,5 mètre de la limite séparative.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Article 14 - AU : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article 15 - AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **At** : « secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles, ainsi qu'à des aménagements à vocation touristique. Ce secteur constitue un STECAL »\*.
- **Aa** : « secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée »\*.

***Les zones agricoles sont concernées par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter le règlement du PPRI de la Fecht annexé au présent PLU.***

*\*extrait du rapport de présentation – partie 2*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur At

---

## **Article 1 – At : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - At du présent règlement ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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

### **Sont admises sous condition :**

1. Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
2. Les constructions ou installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, et à condition que :
  - a. la construction à usage d'habitation, soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
  - b. les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
  - c. l'exploitation ait une activité d'élevage.
3. Les constructions, installations ou aménagements liés aux activités touristiques et de loisirs d'une emprise au sol inférieure à 200 mètres<sup>2</sup>.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs d'une emprise au sol totale inférieure à 200 mètres<sup>2</sup>.
5. L'extension et le changement de destination des bâtiments existants.
6. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - a. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

- b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- c. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.
- d. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le long de la RD.417, il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Si le terrain ou l'unité foncière sont desservis par plusieurs voies, les constructions pourront être refusées si l'accès n'est pas établi sur la voie la moins fréquentée.

#### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **Eau potable :**

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - At : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - At : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales :**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Le long de la RD.417, la distance d'implantation des constructions ne pourra être inférieure à 25 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Néanmoins, leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité routière notamment le long des routes départementales.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 – At : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol totale des nouvelles constructions, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ne pourra excéder 250 mètres<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone At.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

#### **Cas des constructions à usage d'habitation :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 7 mètres à l'égout du toit.
  - b. à 12 mètres au faîtage.

#### **Cas des autres constructions ou installations :**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Cas des constructions à usage d'habitation :**

#### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes dont la pente devra être comprise entre 40° et 50°.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
  - d. à l'aménagement, la transformation, le changement de destination de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
  - e. aux vérandas, aux pergolas...
  - f. aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
  - g. aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

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

1. Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Les nouvelles constructions et installations devront faire l'objet d'un accompagnement végétal paysagé de façon à faciliter leur intégration dans le paysage.

### **Article 14 - At : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article 15 - At : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement ainsi que :
  - a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
  - b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
  - c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
  - d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
  - e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
  - g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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

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

#### **Dispositions générales :**

1. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages :
  - a. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
  - b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - c. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.
  - d. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
2. Les abris de pâture liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 20 mètres<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 6 - Aa : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

#### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Néanmoins, leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité routière notamment le long des routes départementales.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

### **Article 7 – Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.

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

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

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

#### **Dispositions générales :**

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

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

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

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

1. Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

7. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :  
Y sont uniquement autorisées :
  - a. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,
  - b. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.
8. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

## **Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article 15 - Aa : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles comprennent plusieurs secteurs :

- **Nf** : « secteur correspondant aux zones à dominante naturelle, notamment forestière »\*.
- **Ni** : « secteur correspondant au terrain de camping. Il constitue au STECAL au sens du code de l'urbanisme »\*.
- **Ni** : « secteur correspondant aux espaces naturels situés le long de la Fecht, c'est-à-dire aux zones naturelles inondables ou humides »\*.

***Les zones naturelles sont concernées par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter le règlement du PPRI de la Fecht annexé au présent PLU.***

*\*extrait du rapport de présentation – partie 2*

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nf

---

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

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nf du présent règlement ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

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

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

#### **Dispositions générales :**

1. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - a. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment ceux nécessaires à la protection et la mise en valeur des captages d'eau potable.
  - b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - c. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.
  - d. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
2. Les installations et travaux liés à l'exploitation forestière.
3. L'extension des habitations existantes dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
4. Constructions annexes aux habitations, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup>.

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

Non réglementé.

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

### **Eau potable :**

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront

être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - Nf : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - Nf : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales :**

3. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
4. Le long de la RD.10, la distance d'implantation des constructions ne pourra être inférieure à 25 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie.

### **Dispositions particulières :**

3. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Néanmoins, leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité routière notamment le long des routes départementales.
4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 – Nf : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 20 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

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

L'extension des habitations existantes ne pourra dépasser 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des nouvelles annexes est limitée à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

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

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

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

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

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

1. Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Non réglementé.

### **Article 14 - Nf : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 - Nf : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

---

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

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - NI du présent règlement ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

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

#### **Sont admis sous condition de respecter les dispositions du PPRI de la Fecht :**

1. Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - a. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment ceux nécessaires à la à la gestion du risque d'inondation.
  - b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - c. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.
  - d. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants à condition qu'ils soient implantés en dehors de la zone bleu foncé du PPRI de la Fecht :
  - a. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
  - b. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

3. L'extension des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des activités du camping, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le long des RD, il ne sera autorisé qu'un seul accès par unité foncière. Si le terrain ou l'unité foncière sont desservis par plusieurs voies, les constructions pourront être refusées si l'accès n'est pas établi sur la voie la moins fréquentée.

#### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

#### **Eau potable :**

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - NI : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - NI : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales :**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Néanmoins, leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité routière notamment le long des routes départementales.
2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 7 – NI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

Non réglementé.

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

1. L'extension des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des activités du camping, ne pourra excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.
2. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

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

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

1. Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Non règlementé.

**Article 14 - NI : coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

**Article 15 - NI : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

---

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

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ni du présent règlement ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- d. Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- e. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- f. Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- g. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

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

#### **Sont admis sous condition de respecter les dispositions du PPRI de la Fecht :**

##### **Dispositions générales :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des zones humides et des paysages :

- a. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment ceux nécessaires à la gestion du risque d'inondation ou aux aménagements écologiques de la Fecht.
- b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- c. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.
- d. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée et à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable du secteur.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article 5 - Ni : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 6 - Ni : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Définitions :**

1. Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Néanmoins, leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité routière notamment le long des routes départementales.

### **Article 7 – Ni : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Dispositions générales :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 trois mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

#### **Dispositions générales :**

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

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

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

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

Non réglementé.

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

9. Les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
- Y sont uniquement autorisées :
- a. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,
  - b. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.
10. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.

### **Article 14 - Ni : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 - Ni : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# LES ANNEXES

## Chapitre I - Normes de stationnement

---

Définition générale : le nombre de place est toujours arrondi à l'entier supérieur.

### Commerces isolés

60% de la surface de plancher minimum 2 places.

En secteur Ua : non réglementé.

### Centres commerciaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup>

100 % de la surface de plancher + places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)

### Bureaux

60 % de la surface de plancher

### Ateliers, dépôts

10 % de la surface de plancher

### Restaurants

60 % de la surface de plancher

### Hôtels

1,5 place par chambre