



Modification simplifiée n°2 du Plan Local  
d'Urbanisme

---

**Commune d'Ilhaeusern**

---

# Règlement écrit

---

## **Dossier de notification**

**A Illhaeusern, le**

**Le Maire, Jean-Claude HIRN**



## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES .....	3
LES ZONES URBAINES .....	6
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua .....	7
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub .....	16
LES ZONES A URBANISER.....	24
Chapitre I - Règlement applicable au secteur 1AU .....	25
LES ZONES AGRICOLES .....	32
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac .....	33
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Am.....	38
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa.....	43
LES ZONES NATURELLES.....	49
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn .....	50
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ns .....	54
LES ANNEXES.....	58
Chapitre I - Normes de stationnement .....	58



## DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Illhaeusern (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.

### **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 :**

### **Construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :**

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

### **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.

### **Extrait de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### **Extrait de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme :**

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### **Extrait de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



**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 entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale.



## LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Il comprend un sous-secteur Uaa qui englobe le site de l'Auberge de l'III.
- **Ub** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis à densité moyenne dont la vocation principale est l'habitat.

A l'intérieur de cette zone, les terrains sont concernés par un risque d'inondation. Ils sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III et aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 mars 2008 approuvant le PPRI de la Fecht, qui sont annexés au PLU.

A l'intérieur du secteur Ub, des terrains sont concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable du Niederwald dont le tracé figure en trame graphique sur le plan de zonage et sur le plan des SUP. Les terrains concernés sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 1999, qui est annexés au PLU.



## Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

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

#### **Sont interdites :**

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.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

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.

La création de sous-sol dans toutes les nouvelles constructions et installations sauf dans le sous-secteur Uaa si le projet de construction se préserve de tout risque lié à la présence des eaux souterraines et/ou superficielles (ex : cuvelage étanche...), à condition qu'il ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe et à condition qu'il respecte les dispositions des PPRI.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

La démolition de tout ou partie des constructions et installations identifiées au titre du L.151-19 et matérialisées au plan de règlement.

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

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

Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées à la restauration.



Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, hors élevage, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

L'extension des constructions à destination d'élevage, uniquement dans le cadre de mises aux normes et à condition qu'elle n'engendre pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

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 et de ne pas générer un périmètre de protection.

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

#### **Accès :**

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.

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 :**

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.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres 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 :**

Lorsque les réseaux publics 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 :



Les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur, sauf en cas d'existence d'un réseau collectif, dans ce cas chaque branchement devra s'y raccorder obligatoirement.

En l'absence d'assainissement collectif, le terrain concerné par le projet de construction devra avoir une superficie compatible avec le mode d'assainissement envisagé.

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**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

### **Définitions :**

- 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.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Toute construction principale doit être édifiée suivant l'alignement architectural des façades défini par les immeubles situés sur les propriétés directement contiguës avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent ou en l'absence de bâtiment contigu, la construction devra être implantée à l'alignement ou au-delà de 3 mètres de l'alignement.



## Dispositions particulières

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 non-conformité.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 4 mètres hors tout qui pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,80 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.

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 et uniquement après accord du gestionnaire de la voie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### Dispositions générales

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

Sauf le long des cours d'eau et des fossés privés, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article UA 8.2. par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine.

### Schlupf :

Sauf dans le secteur Uaa, la construction en retrait de 40 à 80 centimètres par rapport à la limite séparative (schlupf, de tradition locale) est autorisée dans les deux cas suivants :

- 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 2 bâtiments soit d'une architecture similaire;
- en cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles comprenant plusieurs logements.



### **Dispositions particulières :**

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 non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

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

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

8.2) Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

Non réglementé

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

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

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport à la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude d'implantation de la dalle est la suivante :

- soit entre 0,5 et 1,5 mètre au-dessus du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies.
- soit entre les cotes NGF 177,61 et 178,61

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

Ces dispositions s'appliquent également dans le secteur Uaa si les projets de constructions ou d'installations ne se préservent pas de tous risques liés à la présence des eaux souterraines et/ou superficielles (ex : cuvelage).



### **Dispositions générales sauf dans le secteur Uaa :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- à 13 mètres au faîtage.

### **Dispositions spécifiques au sous-secteur Uaa :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 9 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- à 15 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales et spécifiques 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 non-conformité.
- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

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

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 :**

Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits dont la pente devra être comprise entre 45° et 52°.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses végétalisées dont la pente devra être comprise entre 0 et 15°,
- aux annexes (abri de jardin, remise, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>. Ces bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.
- aux couvertures des éléments de faible emprise tels que les vérandas, les marquises et les auvents.

Les couvertures seront de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli, grise ou noire.



La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux toitures végétalisées et autres dispositifs de production d'énergie solaire,
- aux couvertures des éléments de faible emprise tels que les vérandas, les marquises et les auvents.

L'ensemble des règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre. En cas de création ou d'aménagement d'un porche, dans ce cas sa hauteur n'est pas limitée.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 1 identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais l'aspect extérieur du site, de l'écluse et de la barque en bois devra rester qualitatif.
- la destruction de l'élément est interdite.

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 2 identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- ils pourront faire l'objet de de tous types de travaux à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- la destruction de l'élément est interdite.

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

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.

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...).

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.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

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

70% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

#### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 3 identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

-Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.

-Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit:

- être liées à l'entretien de la ripisylve,
- favoriser la régénération des éléments végétaux,
- être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
- être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
- être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.



## **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 :**

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.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

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.

La création de sous-sol dans toutes les nouvelles constructions et installations sauf si le projet de construction se préserve de tout risque lié à la présence des eaux souterraines et/ou superficielles (ex : cuvelage étanche...) et à condition qu'il ne constitue pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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 – Ub.

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

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

Les nouvelles constructions à usage de commerce, autres que ceux liés à la restauration, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres<sup>2</sup>.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière mais hors élevage, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.



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 et de ne pas générer un périmètre de protection.

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

#### **Accès :**

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.

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 :**

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.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres 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 :**

Lorsque les réseaux publics 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 :

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur, sauf en cas d'existence d'un réseau collectif, dans ce cas chaque branchement devra s'y raccorder obligatoirement.

En l'absence d'assainissement collectif, le terrain concerné par le projet de construction devra avoir une superficie compatible avec le mode d'assainissement envisagé.



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**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

**Définitions :**

- 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.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

**Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

**Dispositions particulières**

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 non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 4 mètres hors tout qui pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement.



Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### **Dispositions générales**

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

Sauf le long des cours d'eau et des fossés privés, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les 3 cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 15 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article Ub 8.2 par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine;

ou

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fond voisin, à condition que le bâtiment à édifier ne dépasse ni la hauteur, ni la longueur de la façade du bâtiment déjà existant sur limite et sous réserve du respect des dispositions de l'article Ub 10 ;

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles comprenant plusieurs logements.

### **Dispositions particulières :**

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 non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 4 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

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

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

8.2) Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.



Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 70% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

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

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport à la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude d'implantation de la dalle est la suivante :

- soit entre 0,5 et 1,5 mètre au-dessus du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies.
- soit entre les cotes NGF 177,61 et 178,61

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- à 13 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales 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 non-conformité.
- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.



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

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 :**

Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits dont la pente devra être comprise entre 45° et 52°.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses dont la pente devra être comprise entre 0 et 15°
- aux toitures végétalisées,
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>. Ces bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.
- à la couverture des éléments de faible emprise tels que les vérandas, les marquises et les auvents.

L'ensemble des règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

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

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.



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...).

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.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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.

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

70% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

#### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 3 identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

-Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.

-Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit:

- être liées à l'entretien de la ripisylve,
- favoriser la régénération des éléments végétaux,
- être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
- être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
- être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **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.



## LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser comprennent un secteur :

- **1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).

**A l'intérieur de cette zone, les terrains sont concernés par un risque d'inondation. Ils sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III et aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 mars 2008 approuvant le PPRI de la Fecht, qui sont annexés au PLU.**



## Chapitre I - Règlement applicable au secteur 1AU

---

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

#### **Sont interdites :**

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.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

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.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – 1AU.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 – 1AU.

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

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

Les nouvelles constructions à usage de commerce, autres que ceux liés à la restauration, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres<sup>2</sup>.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.



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 et de ne pas générer un périmètre de protection.

### **Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – 1AU sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opérations.  
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les aménagements internes à la zone sont à la charge de l'aménageur.

## **Article 3 - 1AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

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.

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 :**

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.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 - 1AU : 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 :**

Lorsque les réseaux publics 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 :

Les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur, sauf en cas d'existence d'un réseau collectif, dans ce cas chaque branchement devra s'y raccorder obligatoirement.

En l'absence d'assainissement collectif, le terrain concerné par le projet de construction devra avoir une superficie compatible avec le mode d'assainissement envisagé.

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 - 1AU : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

### **Définitions :**

- 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.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.



## Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement.

## Dispositions particulières

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

- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 4 mètres hors tout qui pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement.

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

### Dispositions générales

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

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4 mètres et leur longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 15 mètres sur deux côtés consécutifs, sous réserve que soient respectées les dispositions énoncées à l'article 1AU 8.2 par rapport aux constructions existantes sur la propriété voisine;

ou

- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Il est précisé que ces trois hypothèses peuvent être cumulées.

Dans tous les cas, la longueur totale de façade des bâtiments sur limites séparatives ne pourra dépasser la moitié de la longueur totale des limites séparatives de la propriété.

### Dispositions particulières :

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

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).
- aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 4 mètres hors tout, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.



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

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

8.2) Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article 9 - 1AU : emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 70% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

## **Article 10 - 1AU : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport à la dalle du rez-de-chaussée.

L'altitude d'implantation de la dalle est la suivante :

- soit entre 0,5 et 1,5 mètre au-dessus du niveau fini à l'axe de la chaussée au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies.
- soit entre les cotes NGF 177,61 et 178,61

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- à 13 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...



## **Article 11 - 1AU : aspect extérieur des constructions**

### **Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 :**

Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits dont la pente devra être comprise entre 45° et 52°.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses dont la pente devra être comprise entre 0 et 15°
- aux toitures végétalisées,
- aux annexes (abri de jardin, remise, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>. Ces bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.
- à la couverture des éléments de faible emprise tels que les vérandas, les marquises et les auvents.

L'ensemble des règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

### **Les clôtures :**

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

## **Article 12 - 1AU : obligations en matière de stationnement des véhicules**

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.

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...).

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.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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.

### **Article 13 - 1AU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

70% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **Article 15 - 1AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 16 - 1AU : 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 :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Am** : secteur correspondant à la minoterie d'Ilhausem. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

**A l'intérieur de cette zone, les terrains sont concernés par un risque d'inondation. Ils sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III et aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 mars 2008 approuvant le PPRI de la Fecht, qui sont annexés au PLU.**

**A l'intérieur du secteur Aa, des terrains sont concernés par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable du Niederwald dont le tracé figure en trame graphique sur le plan de zonage et sur le plan des SUP. Les terrains concernés sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 1999, qui est annexés au PLU.**



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

---

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

#### **Sont interdites :**

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- 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.

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

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

- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - 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.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- 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, à condition que :
  - la construction à usage d'habitation, soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
  - la surface de plancher de l'habitation soit inférieure à 200 mètres<sup>2</sup>.
  - les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- L'implantation de ruches mobiles, liées et nécessaires à l'activité agricole, doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.

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



### **Acces :**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.  
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

Lorsque les réseaux publics 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 :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales.  
Pour cela, elle devra mettre en place un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.  
L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux effluents agricoles liquides qui pourront faire l'objet d'un stockage sans traitement et d'un épandage dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **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 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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



### **Définitions :**

- 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.
- L'implantation est mesurée en tout point du bâtiment.

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.



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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la cote NGF 177,61, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faibles emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et gardes corps...).

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

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture, 7,5 mètres au sommet de l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales 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 - Ac : 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 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules**

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.

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.

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). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

Les abords des constructions et installations autorisées dans l'ensemble du secteur Ac devront être plantés d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration du bâti dans le site. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole devront être entourés par une haie vive.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



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

---

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

#### **Sont interdites :**

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- 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.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les constructions et installations, ainsi que les changements de destination, liées aux activités agricoles, para-agricoles, industrielles, touristiques, hébergement, commerce et loisirs.

Les extensions limitées des constructions existantes et à condition qu'elles soient érigées sans sous-sol et que la cote de plancher soit au moins égale à la cote NGF 177,61.

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

#### **Accès :**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée.

L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.



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

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable. A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

Lorsque les réseaux publics 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 :**

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales.

Pour cela, elle devra mettre en place un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition ne s'applique pas aux effluents agricoles liquides qui pourront faire l'objet d'un stockage sans traitement et d'un épandage dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **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 - Am : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

### **Définitions :**

- 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.
- L'implantation est mesurée en tout point du bâtiment.



### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

Non réglementé.

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



L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions et installations autres qu'agricoles (hors extensions de l'existant) ne pourra dépasser 150 mètres<sup>2</sup> supplémentaires sur l'ensemble du secteur Am par rapport à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du présent PLU.

Les extensions autres qu'agricoles ne pourront excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du présent PLU.

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

### **Mode de calcul :**

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
- Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la cote NGF 177,61, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faibles emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs-pignons et gardes corps...).

### **Cas des constructions à usage agricole ou para-agricole :**

La hauteur maximale n'est pas règlementée

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales 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 - Am : 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 - Am : obligations en matière de stationnement des véhicules**

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.

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.

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). A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

Les abords des constructions et installations autorisées dans l'ensemble du secteur devront être plantés d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration du bâti dans le site.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole devront être entourés par une haie vive.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



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

---

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

#### **Sont interdites :**

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- 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.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur et de ne pas porter atteinte à une zone humide remarquable :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les abris de pâture pour animaux entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables, d'une emprise au sol maximale de 20 mètres<sup>2</sup>, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et de ne pas porter atteinte à une zone humide remarquable.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10 mètres<sup>2</sup> et à condition de ne pas porter atteinte à une zone humide remarquable.

Les séchoirs à maïs (cribs) sans limite d'emprise et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et de ne pas porter atteinte à une zone humide remarquable.

Les serres agricoles sans limites d'emprise, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, qu'elles restent proches des bâtiments d'exploitation existants et qu'elles ne portent pas atteinte à une zone humide remarquable.

Les extensions et les annexes des habitations existantes dans la limite de 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et à condition qu'elles soient érigées sans sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote NGF 177,6.



Le changement de destination et l'aménagement sans extension des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une destination de commerce et de bureau.

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

#### **Accès :**

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.

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 :**

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 - Aa : 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. **A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particulier, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.**

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

Lorsque les réseaux publics 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 :

Les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur, sauf en cas d'existence d'un réseau collectif, dans ce cas chaque branchement devra s'y raccorder obligatoirement.

En l'absence d'assainissement collectif, le terrain concerné par le projet de construction devra avoir une superficie compatible avec le mode d'assainissement envisagé.

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. Cette disposition ne s'applique pas aux effluents agricoles liquides qui pourront faire l'objet d'un stockage sans traitement et d'un épandage dans le respect de 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 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles**

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

#### **Dispositions générales**

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 25 de l'axe des routes départementales.

#### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

#### **Dispositions générales**



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

## **Article 8 - Aa : 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 - Aa : emprise au sol des constructions**

Les abris de pâture pour animaux ne pourront excéder 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ne pourront excéder 10 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire cumulée par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

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

### **Mode de calcul :**

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la cote NGF 177,61, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du



plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3 mètres.

La hauteur maximale des séchoirs à maïs (cribs) et des serres agricoles est fixée à 6 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales 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 - 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.

### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 1 identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais l'aspect extérieur du site, de l'écluse et de la barque en bois devra rester qualitatif.
- la destruction de l'élément est interdite.

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

Non règlementé.

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

Les abords des constructions et installations autorisées dans l'ensemble du secteur Aa devront être plantés d'essences locales afin de permettre une meilleure intégration du bâti dans le site.

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole devront être entourés par une haie vive.

### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 3 identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.



-Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit:

- être liées à l'entretien de la ripisylve,
- favoriser la régénération des éléments végétaux,
- être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
- être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
- être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **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 deux secteurs :

- **Nn** : secteur destiné à préserver les zones à dominante naturelle.
- **Ns** : secteur correspondant au terrain de football et au clubhouse.

**A l'intérieur de cette zone, les terrains sont concernés par un risque d'inondation. Ils sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'III et aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 mars 2008 approuvant le PPRI de la Fecht, qui sont annexés au PLU.**



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

---

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

#### **Sont interdites :**

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- 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.

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

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

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- Les travaux et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation forestière.

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

Non réglementé.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.



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

Non réglementé.

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

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

Non réglementé.



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

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Le niveau de la dalle de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la cote NGF 177,61, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations 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 - Nn : 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 - Nn : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

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



### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 3 identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

-Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.

-Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit:

- être liées à l'entretien de la ripisylve,
- favoriser la régénération des éléments végétaux,
- être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
- être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
- être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



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

---

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

#### **Sont interdites :**

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- 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.

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

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

- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages permettant d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation, dans le respect de la législation en vigueur.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- Les extensions limitées des constructions existantes et à condition qu'elles soient érigées sans sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote NGF 177,61.
- Les travaux et aménagements concernant les terrains de sport existants.
- Les antennes relais à condition d'être installés hors crue de référence.
- Les aires de jeu et de sport à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable ou fixé de façon à ne pas être emporté par la crue.

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

Non règlementé.



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

Non règlementé.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

### **Dispositions particulières :**

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.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise (nécessaires au fonctionnement du service public de distribution ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie).



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

Non réglementé.

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

Les extensions ne pourront excéder 50% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du présent PLU.

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

### **Mode de calcul :**

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel à l'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Le niveau de la dalle de toutes constructions et installations devra être au moins égal à la cote NGF 177,61, sauf en cas de dispositions différentes autorisées ou prescrites par l'autorité compétente en matière de protection contre les risques d'inondation, notamment après la réalisation du projet d'endiguement devant assurer la protection du village contre les hautes eaux.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la côte d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire quel que soit sa nature (terre battue, béton, ...), et quel que soit l'affectation ou la destination des locaux.

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 8 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions générales 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.
- aux antennes relais dont la hauteur sera non réglementée.

## **Article 11 - Ns : 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 - Ns : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non règlementé.

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

### **Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du CU :**

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments remarquables de type 3 identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

-Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.

-Les seules coupes et arrachages autorisées doivent soit:

- être liées à l'entretien de la ripisylve,
- favoriser la régénération des éléments végétaux,
- être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
- être liées aux travaux d'aménagements écologiques,
- être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.

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

Article supprimé par la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.



## LES ANNEXES

### Chapitre I - Normes de stationnement

---

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

Logements :

- 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
- 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
- tout projet entraînant la création de plusieurs logements devra prévoir 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 5 logements.

Commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>

1 place.

Commerces d'une surface de vente supérieure à 50m<sup>2</sup>

60 % de la surface de plancher

Bureaux

60 % de la surface de plancher

Ateliers, dépôts

10 % de la surface de plancher

Hôtels, restaurants

60 % de la surface de plancher. En cas d'extension de l'existant, le nombre de place n'est pas réglementé.

#### **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.