

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Modification simplifiée

Lautenbach



4. Règlement modifié (extraits) Zones UA-UB-UJ-UX-1AU-A-N

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Communautaire en date du 15 AVR. 2021

Le Président



Avril 2021

Modifications du règlement :

Ces modifications du règlement apparaissent ***en caractères italiques gras rouge*** et en ~~caractères barrés~~.

Ne figurent ci-après que les articles du règlement concernés par les changements opérés dans le cadre du présent dossier de modification simplifiée du P.L.U.

Titre I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

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

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone UA : village ancien, qui comprend les secteurs UAi1, UAi2 **et UAi3**,
- La zone UB : extensions récentes et désorganisées du village qui comprend les secteurs UB1, UB2 **et UB3**,
- La zone UX : zone d'activités économiques qui comprend les secteurs UXi1, UX i2 et **UXi3**,
- La zone Uj : identifiant des espaces de jardins en zone urbaine, présentant un intérêt particulier pour la qualité du cadre de vie , du paysage ou de la biodiversité locale.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone 1AU : zone d'urbanisation à court et moyen termes
- La zone 2AU: zone d'urbanisation à long terme, mobilisable par le biais d'une révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A comprend les secteurs : Ap, Ai4 **Api2, Api3**, Azh, **Azhi2 et Azhi3**.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "zones N"

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

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

La zone N comprend les secteurs-Ni4, Ne, **Ni2**, NI, **Nli2, Ni3 et Nzhi2**.

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone UA est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe le centre traditionnel de la commune et ses extensions anciennes. Elle identifie le **vieux village et les hameaux de Schweighouse et de Saint-Gangolphe**. Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du PLU : constructions en alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Une partie de la zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque de débordement des cours d'eau.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers un secteur de zone spécifique délimité au PPRI approuvé le 23 juin 2006 : **les secteurs de zone UAi1 UAi2** concernés par un risque élevé de crues ~~par rupture de digue ou~~ par débordement en cas de crue centennale: inconstructible, **et UAi2 UAi3**, concerné par un risque faible à ~~modéré~~ de crues par rupture de digue **constructible sous condition**. De plus dans ce secteur il a été identifié au plan de zonage deux types de bâtiments remarquables :

Bâti remarquable de type 1 : immeuble dont l'aspect architectural, la volumétrie sont vecteurs de l'identité communale et dont les éléments architecturaux qui le composent sont emblématiques de l'architecture locale. A ce titre, l'ensemble des caractéristiques de la construction devra être préservé: implantation par rapport à la rue, volumétrie, toitures, modénatures de la façade sur rue, géométrie des ouvertures.

Bâti remarquable de type 2 : immeuble dont le volume et l'implantation participent au faciès urbain des voies publiques et à la qualité du paysage. A ce titre, leur implantation par rapport à la rue et leur volumétrie devra être préservée lors de tout aménagement ou reconstruction. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs
- motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- la démolition des bâtiments remarquables de type 1
- en secteur de zone ~~UAi1~~ **UAi2**, toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

RAPPEL : (Article R-425-1).

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017 Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017.

ARTICLE 2 UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie,).
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition :
 - que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les dépôts et stockages de type fioul, gaz, récupérateur d'eau de pluie et les appareillages de type pompe à chaleur à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone.
- Les abris d'animaux à condition :
 - soit qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes ;
 - soit qu'ils soient liés à une exploitation agricole existant à la date de la prescription du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- Tous les travaux nécessaires :
 - à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection pour les cours d'eau ;
 - à l'entretien et l'exploitation des routes départementales.
- Dans les secteurs de zone UAi1—et UAi2 **et UAi3**, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2UA sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI.

ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTÉRIEUR

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

11.1 ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2 ARCHITECTURE

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

~~Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.~~ **Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 80 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.**

Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.

Sur la façade sur rue des constructions, les balcons ressortant sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.

Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants extérieurs sont proscrits concernant la réfection du bâti remarquable.

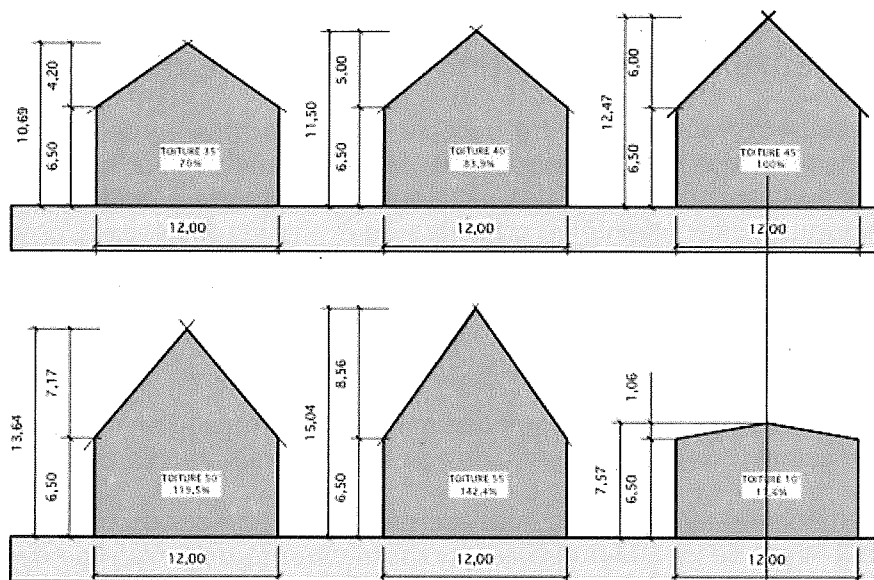
Les bâtiments à valeur patrimoniale, préservés dans le cadre du PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation dès lors que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère patrimonial et architectural de l'édifice. A ce titre, pour le bâti remarquable de type 1 répertorié sur le plan de zonage:

Les encadrements et les éléments en pierre de taille ainsi que tous les éléments de décor de façade doivent être préservés.

Les dimensions et la configuration originelles des ouvertures doivent être conservées. Toute nouvelle ouverture visible depuis la rue devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes.

Pour le bâti remarquable de type 2 répertorié sur le plan de zonage: La volumétrie générale du bâti perceptible depuis la rue ou l'espace public doit être respectée de même que l'implantation perceptible depuis la rue. La modénature des ouvertures devra être respectée, de même que l'aspect des ouvertures caractéristiques de la typologie bâtie locale originelle (portes voutées, soupiraux, ...).

11.3 TOITURE



La pente des toitures des constructions principales doit être au moins égale à 45°. Les toitures plates ou à pente inférieure à 45°, végétalisées ou non, sont interdites.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures de toitures devront être constituées de tuiles plates à écailles de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli sauf impossibilités techniques liées aux caractéristiques du bâtiment (présence d'un coyau, pente de toit trop faible, poids des tuiles trop important pour la structure de la charpente existante) ou à la préservation de son aspect architectural originel.

Les toitures plates ou à faible pente, végétalisées ou non, pourront toutefois être admises, pour les annexes, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

Les annexes bâties, perceptibles depuis l'espace public et détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une pente de toiture minimale de 30°.

11.4 FAÇADES

Les couleurs criardes et les teintes saturées en pigment sont proscrites. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments présentant des décors en pierre ou en pas de bois dont la qualité justifie la préservation.

Elle pourra toutefois être autorisée de façon ponctuelle sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité des bâtiments par la dissimulation de ses caractéristiques (soubassements et modénatures, encadrement des ouvertures, corniches, débords de toitures, pans de bois, ...) Ces éléments de décor devront alors être reproduits par tout moyen technique approprié (enduit en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture, ...)

11.5 DISPOSITIFS SOLAIRES

Les dispositifs solaires sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale urbaine ou paysagère des lieux. Il conviendra de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public devront conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires devront être conçus comme un élément d'architecture.

11.6 CLOTURES

11.6.1 Clôtures sur rue

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est obligatoire.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. Les murs en béton devront être lasurés ou présenter un coffrage structuré. Les murs à appareillages en matériau manufacturé devront être crépis. Tout élément en simple grillage est également pros crit.

Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur pour les clôtures séparatives sur rue sera comprise entre 1,50 et 2m.

11.6.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est pros crit, sauf si la clôture est doublée d'une haie végétale ou couverte de végétation grimpante;

Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra pas dépasser 2m.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone UB est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe les extensions récentes et exclusivement pavillonnaires de la commune réalisées soit au coup par coup soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement.

Cette zone comporte:

- **un secteur de zone UB1** correspondant à un territoire pavillonnaire développé dans le cadre d'une opération d'ensemble sur de petits terrains en coeur de village ;
- **un secteur de zone UB2** situé au lieu-dit-Lerchenfeld s'étirant entre une zone N et une zone Ap

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

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

Une partie de la zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé le 23 juin 2006, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers trois secteurs de zone spécifique :

- **le secteur de zone UBi1**, concerné par un risque élevé de crues par rupture de digue ou par débordement en cas de crue centennale : **inconstructible** ;
- **le secteur de zone UBi2**, **concerné par un risque élevé de crues par débordement en cas de crue centennale : inconstructible ;**
- **le secteur de zone UBi3**, **concerné par un risque faible de crues par rupture de digue : constructible sous condition.**

RAPPEL : (Article R-425-1).

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 25 octobre 2017.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017.

ARTICLE 1 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- en secteurs de zone UBi1 et **UBi2**, toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

ARTICLE 2 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie,...) ;
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
- Les dépôts et stockages de type fioul, gaz, récupérateur d'eau de pluie, et les appareillages de type pompe à chaleur à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone.
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes, ou qu'ils soient liés à une exploitation agricole existant à la date de la prescription du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de zone **UBi1**, **UBi2** et **UBi3** les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2UB sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI approuvé le 23 juin 2006.

ARTICLE 6 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

La façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée soit parallèlement à la rue, soit perpendiculairement aux limites séparatives latérales.

Aucune façade sur rue des bâtiments – tant principaux qu’annexes – ne peut être implantée en avant de la ligne de construction des bâtiments voisins la plus proche de l’emprise publique dès lors que ceux-ci sont implantés à moins de 7 m de la limite d’emprise publique.

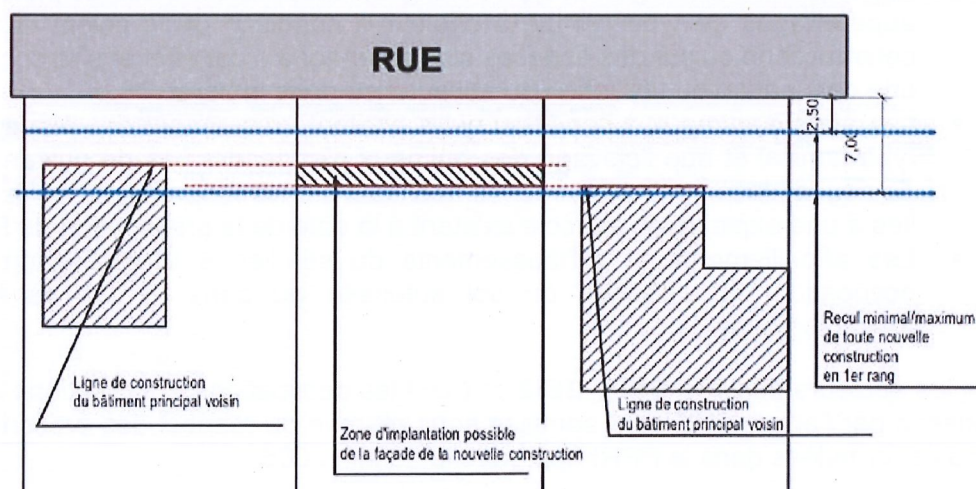
Dans le cas où les bâtiments voisins étaient implantés à plus de 7 m de la limite de l’emprise publique, le bâtiment nouveau devra s’implanter avec un recul maximum de 7m et minimum de 2,50m.

La construction d’un bâtiment d’habitation dont la façade sur rue serait implantée en deuxième rang est autorisée dès lors que ce bâtiment sera situé à l’arrière d’un bâtiment existant en premier rang sur la même unité foncière d’origine. Aucun point de ce bâtiment en 2ème rang ne devra être à moins de 8 m du nu de la façade arrière du bâtiment derrière lequel il se construit.

Aucune construction d’habitation en troisième rang ne sera autorisée en dehors d’une opération d’aménagement assurant la desserte directe des constructions créées.

Les accès directs de garage depuis la rue devront observer un recul minimum de 5m par rapport à la limite d’emprise de l’espace public **le long de la RD 429 (rue Principale, rue du Faubourg, rue de la Vallée, rue des Prés) et de la RD 40.1. (rue de Colmar). Le long des autres voies, les annexes du type garage et carport pourront s’implanter à l’alignement de la voie ou en retrait de cet alignement.**

Pour les voies privées, la limite d’emprise de la voie se substitue à la définition de l’alignement.



6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus ;
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruit à l'identique ;
- aux démolitions-reconstructions, qui pourront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial ;
- aux constructions et installations liées aux besoins d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de la voie publique ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

Toute modification de l'implantation, visible depuis l'espace public, du bâti identifié comme remarquable est interdite.

ARTICLE 11 – UB : ASPECT EXTERIEUR

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

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2. ARCHITECTURE

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

~~Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle, sauf raccordement au terrain naturel.~~ **Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 80 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.**

Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.

11.3. TOITURES

Les pentes de toitures des constructions principales doivent être comprises entre 45 ° et 55 °, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les constructions annexes,
- les extensions ou les nouveaux bâtiments, dans la limite de 20 % de la surface projeté de chaque construction principale (le calcul est établi à partir de la projection au sol de l'emprise totale du bâtiment fini),
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif, o les constructions de conception contemporaine. Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées dans le cas contraire.

11.4. CLOTURES

11.4.1 Clôtures sur rue

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie (clôtures ne présentant pas d'opacité continue). L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité. La hauteur pour les clôtures séparatives sur rue sera comprise entre 1m et 1,50m.

Les murs bahuts ne pourront pas dépasser 1m.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit, sauf si la clôture est doublée d'une haie végétale ou couverte de végétation grimpante. Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra pas dépasser 2m.

Les murs bahuts ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur.

En cas d'édification de clôture en matériaux pleins, susceptible de constituer un obstacle au passage de la petite faune, la mise en place d'au moins un passage d'un diamètre minimum de 10 cm sera demandé au point le plus aisément accessible pour la petite faune.

En secteur de zone UB2: les clôtures sur limites séparatives devront exclusivement être à claire voie et doublées d'une haie telle que définie à l'article 13.

ARTICLE 11 – UJ : ASPECT EXTERIEUR

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2. ARCHITECTURE

Les façades devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, colombages, pierre naturelle, bois, ...).

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que les matériaux plastiques ou métalliques de type tôle en façade comme en toiture.

~~Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.~~ **Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 80 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.**

11.3. TOITURES

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

11.4. CLOTURES

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est pros crit. Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les clôtures sur limite séparative doivent être à claire voie

~~La hauteur pour les clôtures sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m.~~ **La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.**

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone UX est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques. Elle comprend les secteurs correspondant à des niveaux d'exposition aux risques d'inondation répertoriés dans le PPRI approuvé le 23 juin 2006 :

- secteur UXi2 concerné par un risque élevé de crues par débordement en cas de crue centennale : inconstructible ;

- le secteur UXi3 concerné par un risque faible de crues par rupture de digue : constructible sous condition.

RAPPEL : (Article R-425-1).

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017 Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017.

ARTICLE 1 UX – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole ou forestière,

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

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les abris d'animaux,
- En secteur de zone UXi4 **UXi2** toute nouvelle construction et toute extension du bâti existant sont interdites.

ARTICLE 2 UX – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables ;
- Les logements sous réserve :
 - que ceux-ci soient limités à un logement par entité économique ;
 - que le logement soit limité à 50% maximum de la surface dédiée à l'activité et 120 m² maximum de surface de plancher et ses accès devront impérativement se faire par le volume du bâtiment d'activités.
- Les dépôts et stockages de tout type à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de zone **UXi1**, **UXi2** et **UXi3**, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2UX sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI approuvé le 23 juin 2006.

ARTICLE 11 – UX : ASPECT EXTERIEUR

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2. ARCHITECTURE

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pierre naturelle, bois, ...).

Dans les autres secteurs les façades des constructions doivent présenter des traitements de surface homogènes et cohérents avec les constructions voisines préexistantes. Sont interdits les imitations de matériaux.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront faire partie intégrante des bâtiments d'activités.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 80 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

11.3. TOITURES

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments doivent être inférieures à 20° lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse. Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

11.4. CLOTURES

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.

La hauteur des clôtures, sur le domaine public, si clôture il y a, ~~sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m~~ ***ne pourra pas dépasser 2 mètres.***

~~La hauteur pour les clôtures en limites séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m.~~ ***La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra pas dépasser 2 mètres.***

ARTICLE 11 – 1AU : ASPECT EXTERIEUR

11.1. ARCHITECTURE

Les bâtiments d'habitation représentant plus de 300 m² de surface de plancher créée devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher créée en logement, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation. La terrasse principale ne pourra faire moins de 12 % de la surface de plancher du logement dont elle dépend.

Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans les éléments du premier plan de la façade sur rue est interdit.

Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 100 cm de hauteur et leur pente doit être inférieure à 10 %, sauf pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux ou au raccordement au terrain naturel lors de terrains pentés à plus de 10%.

11.2. TOITURES

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 55 ° lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.

Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

11.3. CLOTURES

L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Cette implantation ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.

La hauteur admise pour les clôtures sur limite d'emprise publique est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,20 m et 1,50 m. **Les murs bahuts ne pourront dépasser 1 mètre de hauteur.**

Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie.

Les murs en béton devront être lasurés ou présenter un coffrage structuré. Les murs à appareillages en matériau manufacturé devront être crépis.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives sera comprise entre 1,50 m et 1,80 m, si une clôture est mise en place. **Les murs bahuts ne pourront dépasser 1 mètre de hauteur.**

Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.

Dans le cas de clôtures en murs pleins, le linéaire cumulé de mur ne pourra dépasser 40 % du périmètre total de la parcelle et il ne pourra pas représenter de tronçon d'un seul tenant de plus de 25 m.

ZONE A

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

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

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

- **le secteur Ap** n'autorisant pas les sorties d'exploitation pour des raisons paysagères,
- **le secteur de zone Azh** couvrant une partie de la zone humide remarquable répertoriée sur le territoire communal, sur laquelle des protections accrues sont en place pour préserver son intégrité et sa pérennité.

Une partie du secteur de zone AP **et une partie du secteur de zone Azh** sont concernées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers des secteurs de zone spécifiques :

- les **secteurs de zone Api1, Api2, Azhi2** concernés par un risque élevé de crues par débordement en cas de crue centennale : inconstructible.
- les **secteurs de zone Api2, Api3, Azhi3** concernés par un risque modéré **faible** de crues par rupture de digue ou débordement de la Lauch.

La zone comprend des secteurs couverts par des périmètre de captage d'eau potable à l'intérieur desquels s'appliquent une réglementation spécifique régie par les arrêtés préfectoraux suivants:

- arrêté n° 29.068 du 22/02/1973
- arrêté n° 58.330 du 13/03/1979

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 25 octobre 2017.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 25 octobre 2017.

ARTICLE 1 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, dans les secteurs Azh, **Azhi2, Azhi3** sont interdits tous les travaux et toutes les occupation du sol de nature à détruire ou détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, affouillements, imperméabilisations, remblais, dépôts divers infrastructures linéaires.

Dans les secteurs de zone Api1 **Api2 et Azhi2** toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

Dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable sont interdits :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritux de produits radioactifs et de tous les produits et matière susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées .

ARTICLE 2 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Dans la zone A, hors secteurs Ap, **Api2, Api3** ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition.

OUS admises sous conditions :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone ;
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés ;

- Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité agricole (abris techniques, arboriculture, ...), dans le respect des sites et de l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en oeuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications) ;
- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
- La construction d'un bâtiment à usage d'habitation par exploitation, limité à 150 m² de surface de plancher et ses dépendances, à condition qu'une présence continue soit nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'il soit à proximité des bâtiments agricoles préexistants ou concomitants et que l'habitation fasse partie intégrante de l'ensemble bâti ;
- L'aménagement de gîtes intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher et exclusivement dans les bâtiments identifiés au plan de zonage ;
- Les activités agricoles par relation et par prolongement sont autorisées ;
- Les activités agro-touristiques, d'accueil, de diversification, de point de vente à condition :
 - qu'elles s'implantent dans les bâtiments existants identifiés au plan de zonage comme autorisés à de telles opérations ou en extension de ceux-ci de façon à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques ;
 - qu'elles restent annexes à l'activité principale d'exploitation agricole ;
- Les constructions de ruchers ;
- Les parcs de contention ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres ;
- Les travaux liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection des cours d'eau ;
- Les travaux liés à l'entretien et l'exploitation des routes départementales ;
- Les installations d'assainissement autonome dans la continuité de constructions limitrophes à la zone et sur la même unité foncière ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes limités à 30% de la surface de leur plancher existant à la date de l'approbation du présent PLU avec un maximum de 50 m².

Dans le périmètre rapproché de captage d'eau potable :

- le pacage des animaux est admis sous réserve d'une densité inférieure à 5 UGB/ha et en l'absence de locaux de stabulation ;
- doivent être déclarés, avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
 - le forage des puits ;
 - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
 - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation.

Dans les secteurs de zone Ap et *Api3* aucune construction n'est autorisée, hormis:

- Les constructions de ruchers,
- Les parcs de contention,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des infrastructures de transports terrestres (cheminements) ou à la mise en oeuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications).

ARTICLE 11 – A ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

11.2 CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Les constructions en matériaux bruts manufacturés de type parpaing sont interdites.

11.3 CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE NON AGRICOLE

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

En cas de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans le paysage.

11.4 TOITURES

Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.

Les toitures monopente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.

La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.

Les toitures des volumes principaux d'habitation peuvent être des toitures pentues ou des toitures terrasses.

Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 55°.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

11.5 CLOTURES

Les clôtures devront respecter un recul de 50cm par rapport aux voies publiques.

Les clôtures non liées à l'activité agricole seront exclusivement réalisées en claire voie et leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures liées à l'activité agricole doivent être à caractère précaire, facilement démontables (grillage, bois). Les haies droites hautes et masquantes à base exclusive de résineux sont interdites.

Dans tous les cas, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, batraciens...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

ZONE N

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Rappel du rapport de présentation.

La zone N comporte plusieurs secteurs de zone :

- Le secteur Ne correspondant au secteur des étangs ;
- Le secteur NI correspondant à la zone de loisirs le long de la Lauch et à la zone sportive le long de la RD 40 vers Soultzmatt ;
- Le secteur Nzh **Nzhi2** correspondant au secteur de zone N comprenant une partie de la zone humide remarquable répertoriée sur le territoire communal ;

Une partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du 23 juin 2006, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers des secteurs de zone spécifiques :

- les secteurs de zone ~~Ni1 et Nli1~~ **Ni2, Nzhi2, et Nli2** concernés par un risque élevé de crues ~~par rupture de digue ou par débordement~~ en cas de crue centennale : inconstructible ;

- le secteur de zone ~~Ni2~~ **Ni3**, concerné par un risque ~~modéré~~ **faible** de crues par ~~débordement en cas d'événement centennal~~ **rupture de digue**,

La zone comprend des secteurs couverts par des périmètre de captage d'eau potable à l'intérieur desquels s'appliquent une réglementation spécifique régie par les arrêtés préfectoraux suivants:

- arrêté n° 29.068 du 22/02/1973
- arrêté n° 58.330 du 13/03/1979

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 25 octobre 2017.

ARTICLE 1 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, dans les secteurs Nzh et Nzhi2 sont interdits tous les travaux et toutes les occupation du sol de nature à détruire ou détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, affouillements, imperméabilisations, remblais, dépôts divers infrastructures linéaires.

Dans les secteurs de zone ~~Ni1 et Nli1~~, **Ni2, Nzhi2 et Nli2** toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

Dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable sont interdits :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées.

ARTICLE 2 N – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone ;
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés ;
- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes limités à 30% de la surface de leur plancher existant à la date de l'approbation du présent PLU avec un maximum de 50 m² ;
- Les travaux liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection des cours d'eau ;
- Les travaux liés à l'entretien et l'exploitation des routes départementales.

2.2. En secteur de zone Ne, sont admises exclusivement : la construction, l'extension et l'aménagement de pontons et d'abris limités à 50 m² nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs accueillies sur le site (pêche). Aucun habitat ou hébergement temporaire n'y sera admis.

2.3. En secteur de zone NI, sont admises exclusivement les équipements liés au fonctionnement d'activités de loisirs ou de sport (mobilier et agrès de jeux, constructions légères sans hébergement ni restauration).

2.4. Dans les secteurs de zone marqués d'un indice « i » (zones inondables) ne sont autorisées que les constructions listées à l'arrêté préfectoral du 23 juin 2006 valant PPRI, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'article 2 – N.

2.5. Dans le périmètre rapproché de captage d'eau :

- le pacage des animaux est admis sous réserve d'une densité inférieure à 5 UGB/ha et en l'absence de locaux de stabulation ;
- doivent être déclarés, avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
 - le forage des puits ;
 - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptible de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
 - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation.





COMMUNE DE LAUTENBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT APPROUVÉ

RÉVISION DU P.L.U.
prescrite le : 15/06/2011
arrêtée le : 9 novembre 2016

Approbation de l'Élaboration par D.C.M. du :
25 octobre 2017

signature du Maire :

cachet de la mairie :

U
P
E
3.0 ■■■
Hafenstrasse 3
D-77 694 Kehl

1. LE RÈGLEMENT DU PLU

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 : Occupation et utilisation admises

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions

La section 3 définit les densités

Titre I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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

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

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

L'Article R 111-21 qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte **au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains** ainsi qu'à la **conservation des perspectives monumentales** ».

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

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

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

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

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

4 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

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

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

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

ARTICLE 3. Lotissements

En cas de lotissement les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots individuels et non à l'ensemble de la parcelle en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Intitulé des articles

Seuls les articles 1, 2, 6 & 7 sont obligatoires. De ce fait, toute occupation ou utilisation des sols doit être à minima concernée par ces quatre articles. Les autres articles permettent de mieux cadrer l'ensemble des actions mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement et de l'équipement du territoire communal.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Types d'occupation & d'utilisation des sols interdits

Cet article définit tout ce qui est interdit dans la zone ou le secteur de zone concerné. Tout ce qui n'est pas interdit dans cet article est autorisé sous réserve des conditions qui peuvent être précisées à l'article 2.

Article 2 : Types d'occupation & d'utilisation des sols admises sous conditions

Cet article présente les conditions spéciales qui peuvent contraindre certaines occupations ou utilisations des sols qui ne sont pas interdites dans la zone ou le secteur de zone concerné.

Toutes les occupations ou utilisations des sols qui ne sont ni interdites à l'article 1 ou conditionnées à l'article 2 sont autorisées dans la zone ou le secteur de zone concerné.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 : Accès et voiries

Cet article régit :

- les contraintes et règles de définition, de dimensionnement des voiries nouvelles et l'aménagement ou les extensions de voiries existantes,
- les contraintes de dimensionnement et de formalisation des accès aux parcelles

Article 4 : Desserte par les réseaux

Cet article régit les contraintes et exigences de dimensionnement et de mise en œuvre des différents types de réseaux :

- réseaux d'assainissement eaux usées,
- réseaux d'assainissement pluvial,
- réseaux secs (électricité, téléphone, fibre, NTIC, ...),
- collecte des ordures ménagères

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article réglementait les caractéristiques (dimension, forme, ...) des terrains ou unités foncières dans le cadre de leur équipement ou leur aménagement dans le respect des articles 1 et 2. Cet article est obsolète depuis le décret d'application de la loi ALUR en mars 2014. Pour le moment il reste dans la nomenclature des articles du PLU

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

Cet article, obligatoire, réglemente les distances d'implantation de toute construction par rapport aux emprises publiques ou aux voies (les voies privées sont également prises en considération dans ces règles).

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article, obligatoire, réglemente les distances d'implantation de toute construction par rapport aux limites parcellaires de l'unité foncière concernée (hors limite par rapport aux emprises publiques et aux voies).

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Cet article réglemente les distances d'implantation d'une construction par rapport à une autre sur une même unité foncière (même propriété).

Article 9 : Emprise au sol

Cet article réglemente la répartition des occupations du sol d'une unité foncière. Il permet :

- de limiter l'emprise au sol des constructions selon les types de bâtiment,
- de limiter l'imperméabilisation des sols d'une unité foncière.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Cet article réglemente la hauteur des constructions autorisées sur la zone ou le secteur de zone concerné. Il permet de bien maîtriser, avec l'emprise au sol des constructions, leur volumétrie et leur hauteur. Cette définition doit être absolue. Elle ne peut être calée relativement à des constructions existantes.

Article 11 aspect extérieur

Cet article permet de réglementer la qualité architecturale des constructions et leur aspect extérieur :

- toitures,
- façades,
- ouvertures,
- clôtures,
- ...

Il ne doit pas prescrire de matériaux spécifiques mais peut réglementer des aspects, des teintes, des couleurs, ...

Il permet de réglementer la hauteur des clôtures, les pentes des toitures, l'aspect des toitures, ...

On ne peut plus interdire les toitures terrasses qui sont autorisées sur tout secteur par le Grenelle de l'Environnement. On peut par contre en réglementer les proportions et l'aspect.

Article 12 : Stationnement

Cet article permet de réglementer le stationnement par type de mode de déplacement:

- VL,
- PL,
- 2 roues

par types d'utilisation des sols :

- habitat,
- activités tertiaires, artisanales ou industrielles
- commerces,
- hôtels, restaurants
- maisons de retraite,
- etc.

Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Cet article permet de réglementer l'aspect paysager des aménagements et constructions de parcelles. On peut ainsi réglementer :

- l'emprise des espaces devant rester végétalisés (jardins, pelouses, ...) éventuellement en remplacement du coefficient d'imperméabilisation de l'article 9.
- les types de plantations autorisés ou imposés
- le nombre d'arbres à planter sur une unité foncière
- la hauteur des arbres et des haies,
- les types de traitements de sols (préconisation de traitements perméables pour les stationnements par exemple)

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Cet article permettait de réglementer la surface de plancher créée par rapport à la surface de l'unité foncière (COS). Cet article est obsolète depuis la parution de la Loi ALUR en mars 2014.

Il n'est donc plus renseigné.

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

Cet article (nouveau dans la nomenclature des articles du PLU) permet de mettre en place des prescriptions spéciales complémentaires à celles touchant déjà la construction avec la RT 2012 en termes de performances énergétiques et environnementales.

Cet article peut permettre sur un secteur donné d'imposer une chaufferie collective au bois par exemple.

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

Cet article (nouveau dans la nomenclature des articles du PLU) permet de mettre en place des prescriptions spéciales en matière de transmission des informations (fibre optique, ADSL) dans la cadre de constructions ou d'aménagement ou de requalification de nouveaux terrains.

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

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

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone **UA** : village ancien, qui comprend les secteurs **UAi1** et **UA i2**,
- La zone **UB** : extensions récentes et désorganisées du village qui comprend les secteurs **UBi1** et **UBi2**,
- La zone **UX** : zone d'activités économiques qui comprend les secteurs **UXi1** et **UX i2**,
- La zone **Uj**: identifiant des espaces de jardins en zone urbaine, présentant un intérêt particulier pour la qualité du cadre de vie , du paysage ou de la biodiversité locale.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone **1AU** : zone d'urbanisation à court et moyen termes
- La zone **2AU**: zone d'urbanisation à long terme, mobilisable par le biais d'une révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

La zone A comprend les secteurs : **Ap, Ai1, APi2 et Azh**

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES "zones N"

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

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

La zone N comprend les secteurs **Ni1 et Ni2, NI et NI i1, Nzh**.

5 – LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 5. ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14 DES TITRES II À V

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

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

ARTICLE 7. RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

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

ARTICLE 8. MODES DE CALCUL

Article 6 :

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

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

Article 7 :

RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

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

Article 10 :

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement :

- soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction lorsque le nu de sa façade sur rue est situé à moins de 5m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle,
- soit du niveau du terrain d'assiette de la construction lorsque le nu de la façade est situé à plus de 5m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle,

à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement :

- soit du niveau fini moyen de l'espace public qui dessert la parcelle au droit de la construction lorsque le nu de sa façade sur rue est situé à moins de 5m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle,
- soit du niveau du terrain d'assiette de la construction lorsque le nu de la façade est situé à plus de 5m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle,

au faîtage de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 9. RÈGLES GÉNÉRALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

En cas de lotissement, les règles, édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

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

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

Une partie de la zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque de débordement des cours d'eau.

*Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers un secteur de zone spécifique délimité au PPRI approuvé le 23 juin 2006 : **les secteurs de zone UAi1** concerné par un risque élevé de crues par rupture de digue ou par débordement en cas de crue centennale: inconstructible, **et UAi2**, concerné par un risque faible à modéré de crues par rupture de digue.*

De plus dans ce secteur il a été identifié au plan de zonage deux types de bâtiments remarquables :

Bâti remarquable de type 1 : immeuble dont l'aspect architectural, la volumétrie sont vecteurs de l'identité communale et dont les éléments architecturaux qui le composent sont emblématiques de l'architecture locale. A ce titre, l'ensemble des caractéristiques de la construction devra être préservé: implantation par rapport à la rue, volumétrie, toitures, modénatures de la façade sur rue, géométrie des ouvertures.

Bâti remarquable de type 2 : immeuble dont le volume et l'implantation participent au faciès urbain des voies publiques et à la qualité du paysage. A ce titre, leur implantation par rapport à la rue et leur volumétrie devra être préservée lors de tout aménagement ou reconstruction.

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

RAPPEL : (Article R-425-1).

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- la démolition des bâtiments remarquables de type 1
- **en secteur de zone UAi1**, toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie,)
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition :
 - que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...) ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

- Les dépôts et stockages de type fioul, gaz, récupérateur d'eau de pluie, et les appareillages de type pompe à chaleur à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,
- Les abris d'animaux à condition :
 - soit qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,
 - soit qu'ils soient liés à une exploitation agricole existant à la date de la prescription du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Tous les travaux nécessaires :
 - à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection pour les cours d'eau,
 - à l'entretien et l'exploitation des routes départementales

Dans les secteurs de zone UAi1 et UAi2, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2UA sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Tout nouvel accès direct sur la RD 430 est interdit.

3.2 VOIRIE

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 24 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

ARTICLE 4 UA – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.3 EAUX PLUVIALES

Toute construction nouvelle, toute extension de construction existante ou tout nouvel aménagement de surface imperméable (terrasse, toiture, voirie) de plus de 100 m² d'emprise au sol doit être accompagné d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention, leur infiltration dans les sols quand ceux-ci le permettent ou sinon, leur rejet dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel.

Un équipement de prétraitement sera demandé pour les opérations représentant plus de 300 m² de surface de plancher.

Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs de zone UAi 1 et UAi2, les écoulements naturels devront être respectés ou rétablis après tout aménagement, y compris dans les projets d'exhaussement ou de mur de soutènement ou de clôture.

4.4 ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UA – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées entre les lignes d'appui des bâtiments voisins par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.

Dans le cas où aucun bâtiment voisin n'existe, la façade sur rue de la construction s'implantera dans une zone comprise entre 2,50 m et 5 m de la limite d'emprise publique.

Les saillies sur façade autorisées et les débords de toiture, surplombant les voiries publiques sans trottoir, sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie et limités à 50 cm de profondeur.

S'il existe un bâtiment établi en premier rang, des constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.

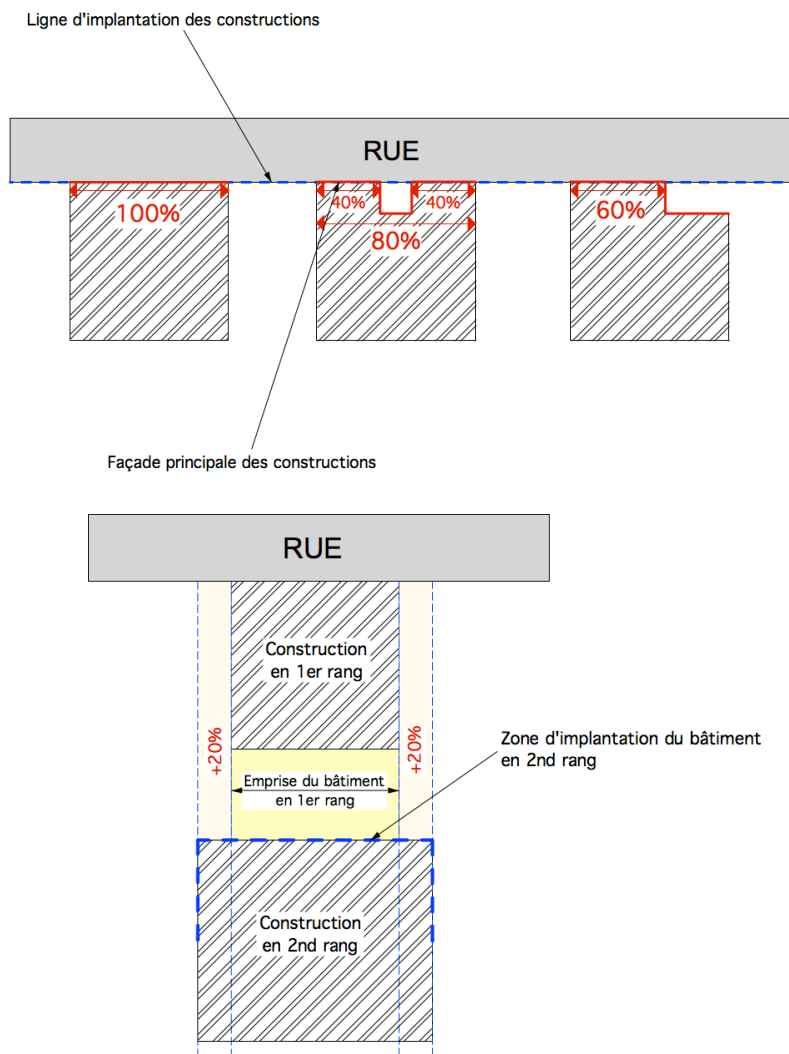
Dans ce cas, la zone d'implantation du bâtiment en 2^{ème} rang est délimitée par l'alignement du bâtiment en 1^{er} rang. Cette emprise devra être respectée avec une tolérance de 20 %.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique ;
- aux démolitions-reconstructions, qui pourront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial ;
- à l'aménagement, la transformation ou la reconstruction de bâti remarquable de type 1 ou 2 qui devront impérativement respecter les implantations originelles de leurs façades sur rue,
- aux constructions et installations liées aux besoins d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de la voie publique.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue

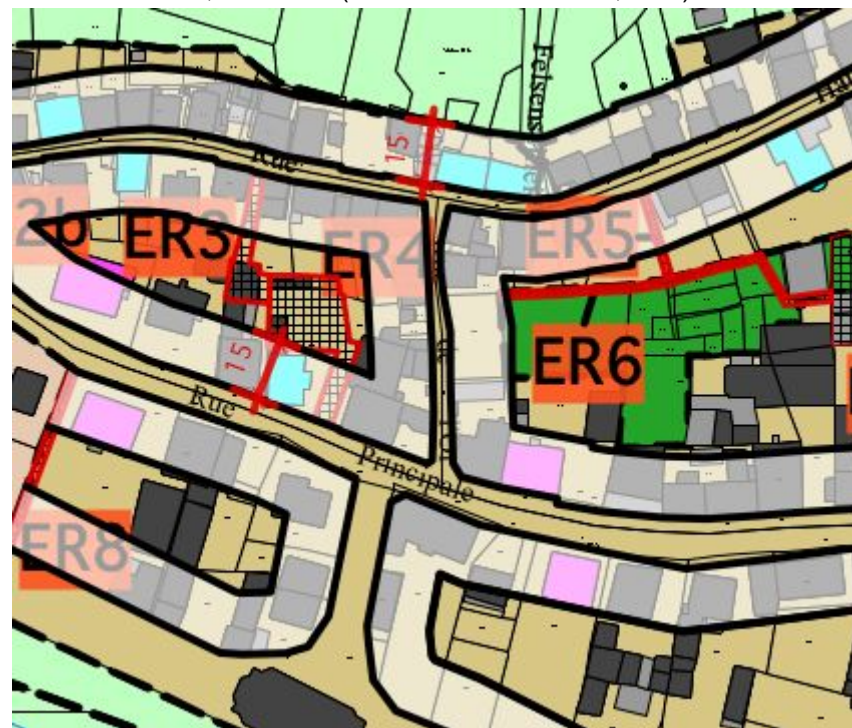


ARTICLE 7 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

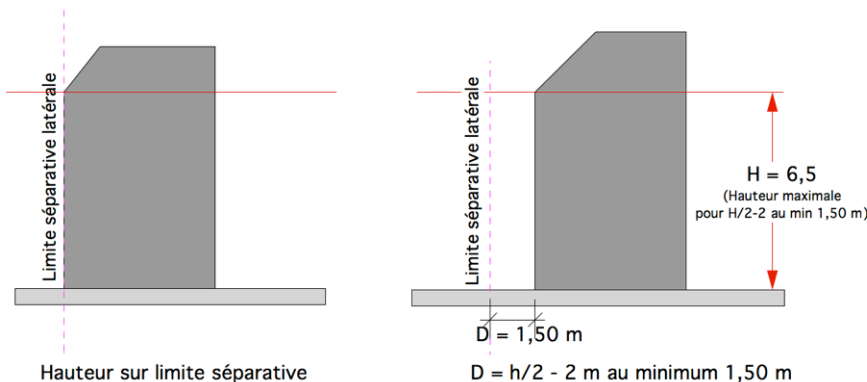
7.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES DANS LES 15 PREMIERS MÈTRES MESURÉS À PARTIR DE LA VOIE PUBLIQUE :

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

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



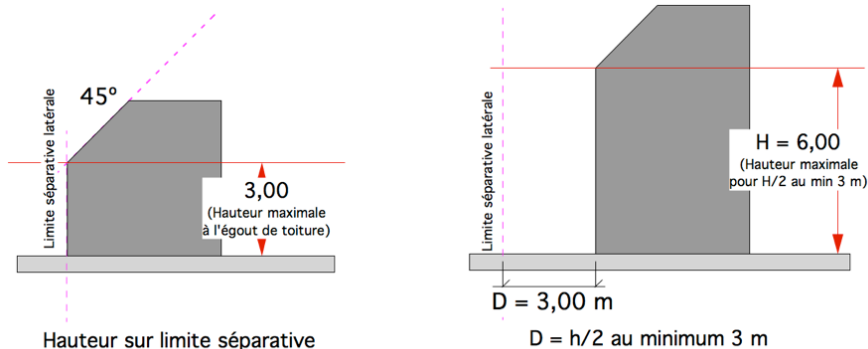
exemple d'application du recul de 15 m



7.2 DISPOSITIONS GENERALES AU-DELA DES 15 PREMIERS METRES MESURES À PARTIR DE LA VOIE PUBLIQUE :

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

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



7.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

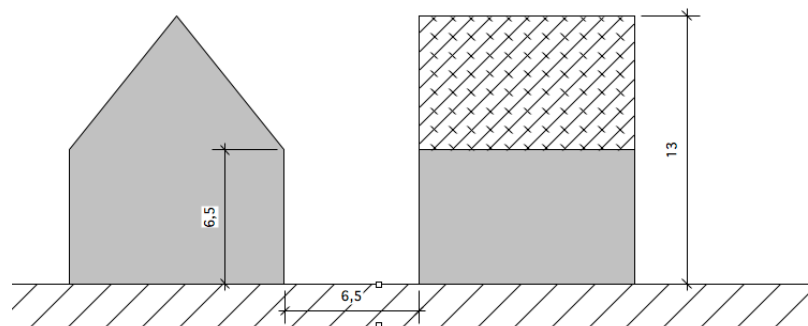
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

Le bord du bassin d'une piscine, ainsi que tout équipement technique pour son fonctionnement, devront être implantés à 3 m minimum des limites séparatives. Cette distance pourra être réduite à 1,50m si un mur maçonné de 1,50m de hauteur minimum sépare les propriétés.

ARTICLE 8 UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Un recul entre deux constructions non accolées d'une même unité foncière sera demandé. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.



Ce recul pourra être porté à 1,50m lorsqu'un des deux bâtiments est une annexe non accolée.

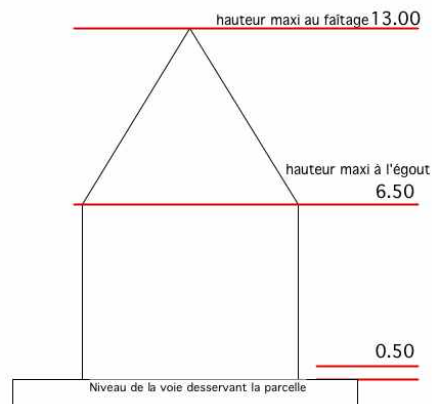
ARTICLE 9 UA – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

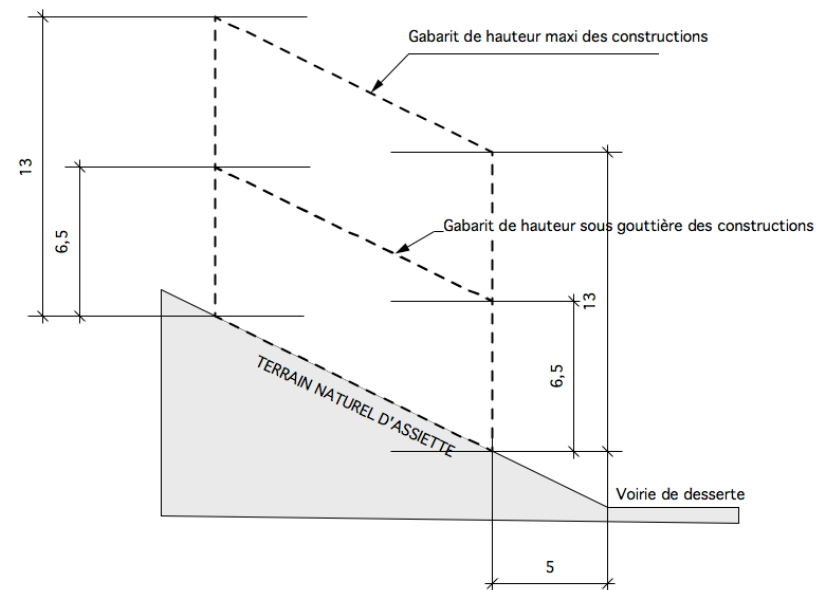
ARTICLE 10 UA – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 DISPOSITIONS GENERALES

Pour les constructions en premier rang (dont la façade sur rue est située à 5 m maximum de la limite d'emprise de la voie desservant la parcelle), la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 m à l'égout de toiture et 13 m hors tout, par rapport au niveau moyen de l'espace public qui dessert la parcelle.



Pour les constructions ou parties de constructions implantées à plus de 5m de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 m à l'égout de toiture et 13 m hors tout par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.



La hauteur des antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette.

La hauteur d'ouvrages tels que panneaux solaires, ne peut dépasser de plus d'1,50m la hauteur maximale de la construction principale.

10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 mètres hors tout, si celle-ci n'est pas directement visible depuis la voie publique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 mètres hors tout,
- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- aux constructions identifiées comme remarquables de type 1 et 2 dont la hauteur à l'égout comme au faîtage ne pourra pas être modifiée

ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTÉRIEUR

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

11.1 ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2 ARCHITECTURE

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.

Sur la façade sur rue des constructions, les balcons ressortant sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.

Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants extérieurs sont proscrits

concernant la réfection du bâti remarquable

Les bâtiments à valeur patrimoniale, préservés dans le cadre du PLU, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation dès lors que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère patrimonial et architectural de l'édifice.

A ce titre, pour le bâti remarquable de type 1 répertorié sur le plan de zonage:

Les encadrements et les éléments en pierre de taille ainsi que tous les éléments de décor de façade doivent être préservés.

Les dimensions et la configuration originelles des ouvertures doivent être conservées. Toute nouvelle ouverture visible depuis la rue devra respecter l'ordonnancement et les proportions des ouvertures existantes.

Pour le bâti remarquable de type 2 répertorié sur le plan de zonage:

La volumétrie générale du bâti perceptible depuis la rue ou l'espace public doit être respectée de même que l'implantation perceptible depuis la rue. La modénature des ouvertures devra être respectée, de même que l'aspect des ouvertures caractéristiques de la typologie bâtie locale originelle (portes voutées, soupiraux, ...).

11.3 TOITURES



La pente des toitures des constructions principales doit être au moins égale à 45°. Les toitures plates ou à pente inférieure à 45°, végétalisées ou non, sont interdites.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures de toitures devront être constituées de tuiles plates à écailles de couleur rouge terre cuite ou rouge vieilli sauf impossibilités techniques liées aux caractéristiques du bâtiment (présence d'un coyau, pente de toit trop faible, poids des tuiles trop important pour la structure de la charpente existante) ou à la préservation de son aspect architectural originel.

Les toitures plates ou à faible pente, végétalisées ou non, pourront toutefois être admises, pour les annexes, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
Les annexes bâties, perceptibles depuis l'espace public et détachées du corps principal du bâtiment devront avoir une pente de toiture minimale de 30°.

11.4 FAÇADES

Les couleurs criardes et les teintes saturées en pigment sont proscrites. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les bâtiments présentant des décors en pierre ou en pas de bois dont la qualité justifie la préservation.

Elle pourra toutefois être autorisée de façon ponctuelle sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité des bâtiments par la dissimulation de ses caractéristiques (soubassements et modénatures, encadrement des ouvertures, corniches, débords de toitures, pans de bois, ...)

Ces éléments de décor devront alors être reproduits par tout moyen technique approprié (enduit en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture, ...)

11.5 DISPOSITIFS SOLAIRES

Les dispositifs solaires sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale urbaine ou paysagère des lieux. Il conviendra de privilégier une implantation discrète sur annexe. Les toitures visibles depuis l'espace public devront conserver leur aspect brun-rouge traditionnel. Les dispositifs solaires devront être conçus comme un élément d'architecture.

11.6 CLOTURES

11.6.1 Clôtures sur rue

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est obligatoire.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. Les murs en béton devront être lasurés ou présenter un coffrage structuré. Les murs à appareillages en matériau manufacturé devront être crépis. Tout élément en simple grillage est également proscrit.

Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur pour les clôtures séparatives sur rue sera comprise entre 1,50 et 2m.

11.6.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit, sauf si la clôture est doublée d'une haie végétale ou couverte de végétation grimpante

Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra pas dépasser 2m

ARTICLE 12 UA – STATIONNEMENT

12.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m²,
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 150 m² de surface de plancher.
- + 1 place visiteurs par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

- bureaux : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher
- services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 50 m² de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher

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

La construction de groupes de garages individuels est interdite pour toute opération groupée. Seule la construction de garages couverts groupés est autorisée dès lors que leur accès reste ouvert (pas de porte).

Dans le cas de stationnements souterrains, 50% des places nécessaires devront rester en surface.

Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts, dans les quantités requises, dans un rayon de moins de 100 m de son opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied.

Les exigences en matière de stationnement des vélos s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 300 m² de surface de plancher :

- Habitation, bureaux : au minimum 1 m² pour 30 m² de surface de plancher produite
- Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

ARTICLE 13 UA – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.

Les toitures terrasses plantées et les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être prises en compte dans ces surfaces pour 50% de leur emprise.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

Les haies végétales devront être composées de végétaux choisis sur la liste annexée au présent règlement.

La hauteur maximum autorisée des haies est de :

- 2m si l'axe de la haie est implanté entre 0 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
- 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UA: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UA : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone UB est un **secteur déjà urbanisé**. Elle englobe les extensions récentes et exclusivement pavillonnaires de la commune réalisées soit au coup par coup soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de type lotissement.

Cette zone comporte:

- **un secteur de zone UB1** correspondant à un territoire pavillonnaire développé dans le cadre d'une opération d'ensemble sur de petits terrains en cœur de village.
- **Un secteur de zone UB2** situé au lieu dit-Lerchenfeld s'étirant entre une zone N et une zone Ap

Les enjeux principaux de la zone UB sont de permettre par la mise en œuvre du PLU, l'évolution de ce bâti pavillonnaire, sa diversification en termes d'usages et d'organisation et sa densification mesurée et maîtrisée. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

Une partie de la zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé le 23 juin 2006, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers trois secteurs de zone spécifique :

- *le **secteur de zone UBi1**, concerné par un risque élevé de crues par rupture de digue ou par débordement en cas de crue centennale: inconstructible.*
- *le **secteur de zone UBi2**, concerné par un risque modéré de crues par rupture de digue*

RAPPEL : (Article R-425-1).

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les terrains aménagés de campings ou de caravanning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- **en secteur de zone UBi1**, toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie,...)
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les nouvelles constructions et installations, les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations existantes, à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat ou d'agriculture, à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...)

- Les dépôts et stockages de type fioul, gaz, récupérateur d'eau de pluie, et les appareillages de type pompe à chaleur à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes, ou qu'ils soient liés à une exploitation agricole existant à la date de la prescription du PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de zone **UBi1** et **UBi2**, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2UB sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI approuvé le 23 juin 2006.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir. Toute construction en second rang ne sera autorisée que si elle bénéficie d'un accès carrossable direct à la rue. Tout nouvel accès direct sur la RD 430 est interdit.

3.2 VOIRIE

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur, doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

À ce titre, un cercle de 24 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

ARTICLE 4 UB – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

L'évacuation des **eaux résiduaires non domestiques ou industrielles** dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur et notamment aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction et tout aménagement de surface imperméable (terrasse, toiture, voirie,) doit être accompagné d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure leur collecte, leur rétention, leur infiltration dans les sols quand ceux ci le permettent ou le rejet dans des canalisations de surverse, devant aller dans le réseau d'EP ou dans le milieu naturel

Un équipement de prétraitement sera demandé pour les opérations représentant plus de 300 m² de surface de plancher.

Le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Dans les secteurs de zone **UBi1**, **UBi2**, les écoulements naturels devront être respectés ou rétablis après tout aménagement, y compris dans les projets d'exhaussement ou de mur de soutènement ou de clôture.

4.4 ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

Les branchements doivent être établis en souterrain.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 UB – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

La façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée soit parallèlement à la rue, soit perpendiculairement aux limites séparatives latérales.

Aucune façade sur rue des bâtiments – tant principaux qu’annexes – ne peut être implantée en avant de la ligne de construction des bâtiments voisins la plus proche de l’emprise publique dès lors que ceux-ci sont implantés à moins de 7 m de la limite d’emprise publique.

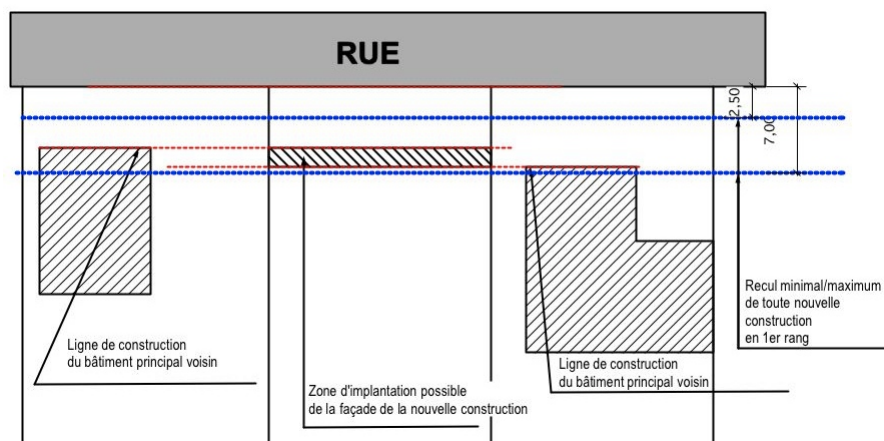
Dans le cas où les bâtiments voisins étaient implantés à plus de 7 m de la limite de l’emprise publique, le bâtiment nouveau devra s’implanter avec un recul maximum de 7m et minimum de 2,50m.

La construction d’un bâtiment d’habitation dont la façade sur rue serait implantée en deuxième rang est autorisée dès lors que ce bâtiment sera situé à l’arrière d’un bâtiment existant en premier rang sur la même unité foncière d’origine. Aucun point de ce bâtiment en 2ème rang ne devra être à moins de 8 m du nu de la façade arrière du bâtiment derrière lequel il se construit.

Aucune construction d’habitation en troisième rang ne sera autorisée en dehors d’une opération d’aménagement assurant la desserte directe des constructions créées.

Les accès directs de garage depuis la rue devront observer un recul minimum de 5m par rapport à la limite d’emprise de l’espace public.

Pour les voies privées, la limite d’emprise de la voie se substitue à la définition de l’alignement.



6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruit à l'identique ;
- aux démolitions-reconstructions, qui pourront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial ;
- aux constructions et installations liées aux besoins d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

Toute modification de l'implantation, visible depuis l'espace public, du bâti identifié comme remarquable est interdite.

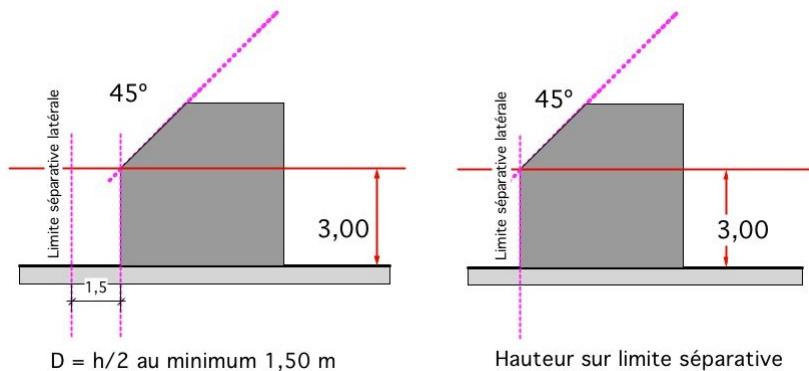
ARTICLE 7 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les bâtiments principaux peuvent être implantés :

- soit sur une limite séparative, si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dès lors que la construction devient mitoyenne avec une autre construction préexistante ou érigée concomitamment ;
- soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).

En cas de construction sur limite, celle-ci ne devra pas dépasser 8m de longueur sur une limite ou 12 m sur deux limites.



Les annexes pourront s'implanter soit sur limite dès lors qu'aucun point de la construction ne dépasse une hauteur de 3m sur limite, soit avec un recul minimum d'1 m.

Le bord du bassin d'une piscine, ainsi que tout équipement technique pour son fonctionnement, devront être implantés à 3 m minimum des limites séparatives. Cette distance pourra être réduite à 1,50m si un mur maçonné de 1,50m de hauteur minimum sépare les propriétés.

7.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

7.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR DE ZONE UB1

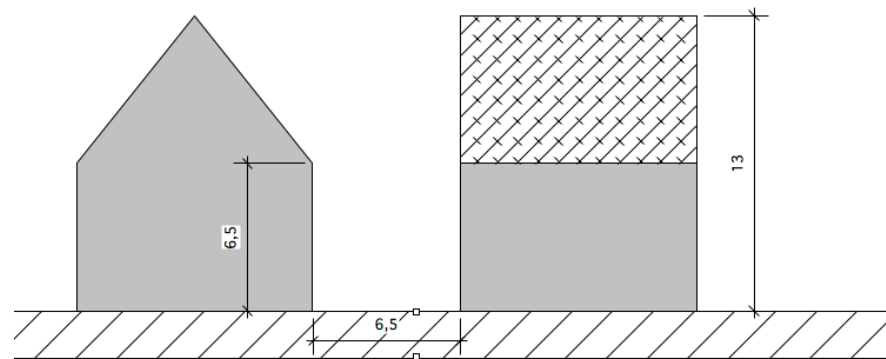
L'implantation de constructions sur limite selon les règles ci-dessus ne pourra se faire en avant de la façade sur rue du bâtiment d'habitation existant.

7.4 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR DE ZONE UB2

L'implantation de toute construction ou extension de construction devra observer un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives correspondant à des limites de zone.

ARTICLE 8 UB – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Un recul entre deux constructions non accolées d'une même unité foncière sera demandé. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.



Ce recul pourra être porté à 1,50m lorsqu'un des deux bâtiments est une annexe non accolée.

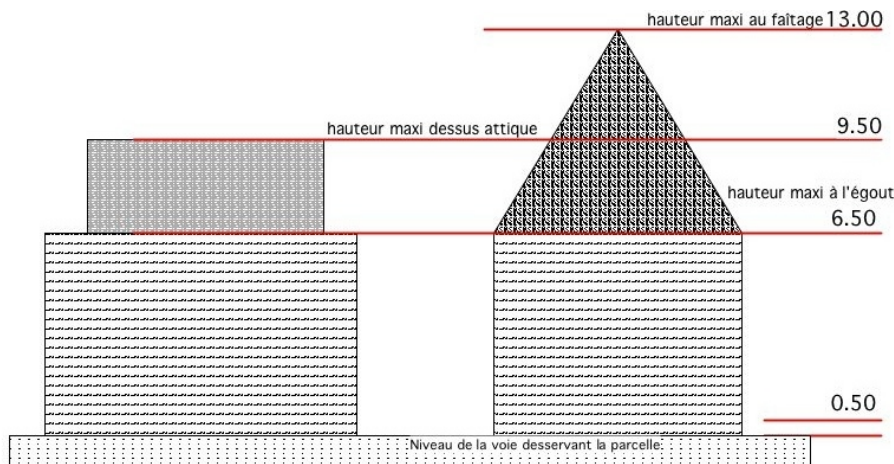
ARTICLE 9 UB – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

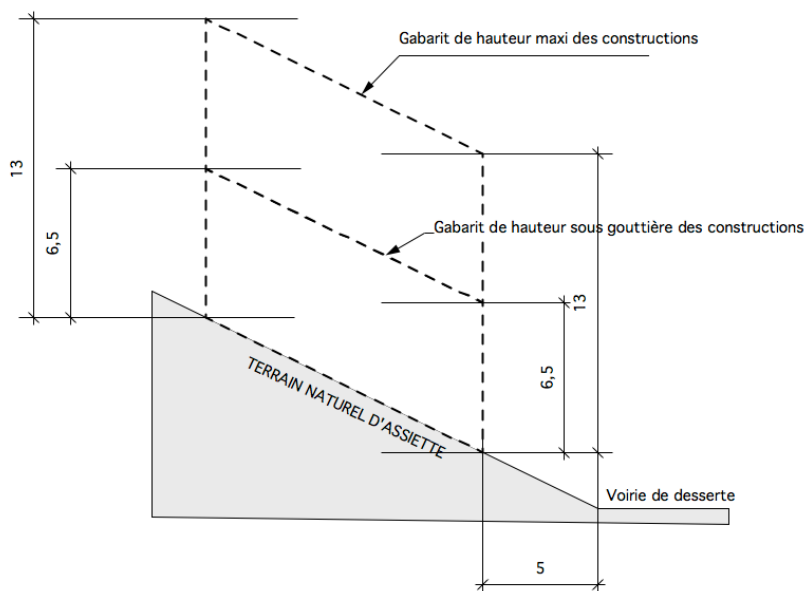
ARTICLE 10 UB – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 DISPOSITIONS GENERALES

Pour les constructions en premier rang (dont la façade sur rue est située à 5 m maximum de la limite d'emprise de la voie desservant la parcelle), la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 9,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse, par rapport au niveau moyen de l'espace public qui dessert la parcelle.



Pour les constructions ou parties de constructions implantées à plus de 5m de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère et 13 m hors tout ou à 9,5 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette.



La hauteur des antennes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions principales.

Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette.

La hauteur d'ouvrages tels que panneaux solaires, ne peut dépasser de plus d'1,50m la hauteur maximale de la construction principale.

10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTÉRIEUR

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

11.1 ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2 ARCHITECTURE

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle, sauf raccordement au terrain naturel.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation.

11.3 TOITURES

Les pentes de toitures des constructions principales doivent être comprises entre 45 ° et 55 °, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées pour :

- les constructions annexes,
- les extensions ou les nouveaux bâtiments, dans la limite de 20 % de la surface projetée de chaque construction principale (le calcul est établi à partir de la projection au sol de l'emprise totale du bâtiment fini),
- les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif,
- les constructions de conception contemporaine.

Elles devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées dans le cas contraire.

11.4 CLOTURES

11.4.1 Clôtures sur rue

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie (clôtures ne présentant pas d'opacité continue). L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur pour les clôtures séparatives sur rue sera comprise entre 1m et 1,50m.

Les murs bahuts ne pourront pas dépasser 1m.

11.4.2 Clôtures sur limite séparative

Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit, sauf si la clôture est doublée d'une haie végétale ou couverte de végétation grimpante. Les murs en pierre brute sont autorisés.

Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra pas dépasser 2m.

En cas d'édification de clôture en matériaux pleins, susceptible de constituer un obstacle au passage de la petite faune, la mise en place d'au moins un passage d'un diamètre minimum de 10 cm sera demandé au point le plus aisément accessible pour la petite faune.

En secteur de zone UB2: les clôtures sur limites séparatives devront exclusivement être à claire-voie et doublées d'une haie telle que définie à l'article 13.

ARTICLE 12 UB – STATIONNEMENT

12.1 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m²,
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 150 m² de surface de plancher.
- + 1 place visiteurs par tranche de 200 m² de surface de plancher

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

- bureaux : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher
- services publics ou d'intérêts collectifs : 1 emplacement par 50 m² de surface de plancher
- artisanat, industrie : 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher

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

La construction de groupes de garages individuels est interdite pour toute opération groupée. Seule la construction de garages couverts groupés est autorisée dès lors que leur accès reste ouvert (pas de porte).

Dans le cas de stationnements souterrains, 50% des places nécessaires devront rester en surface.

Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts, dans les quantités requises, dans un rayon de moins de 100 m de son opération.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 STATIONNEMENT DES BICYCLETTES ET DES POUSSETTES

Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.

Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied, à moins d'être facilement accessibles.

Les exigences en matière de stationnement des vélos s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 300 m² de surface de plancher :

- Habitation, bureaux : au minimum 1 m² pour 30 m² de surface de plancher produite
- Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

ARTICLE 13 UB – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

L'imperméabilisation au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière.

Les toitures terrasses plantées et les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être prises en compte dans ces surfaces pour 50% de leur emprise.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

Les haies seront exclusivement composées avec des végétaux choisis sur la liste en annexe du présent règlement.

La hauteur maximum des haies est de :

- 2m si l'axe de la haie est implanté entre 0 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
- 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UB: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UB : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE UJ

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone UJ correspond à des tènements intégrés à la zone urbanisée de la commune (zones UA et UB) et actuellement en jardins desservis ou pas en réseaux et présentant un intérêt paysager, environnemental et social important justifiant de les préserver de toute urbanisation et de toute imperméabilisation

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UJ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions destinées :

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

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

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

ARTICLE 2 UJ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

- Les abris pour animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,
- Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière et à une surface de 12 m² maximum.
- L'imperméabilisation des sols, limitée à 20% de chaque unité foncière classée dans cette zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UJ – ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 UJ – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. RESEAUX D'EAU

➤ Aucune desserte en réseaux ne sera assurée pour cette zone

4.2. ÉLECTRICITÉ –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

➤ Les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 UJ – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UJ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE 7 UJ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :
 - soit **sur la limite séparative**,
 - soit au minimum à une distance qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2$ **au minimum 1,50 m**),

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus.
- aux **constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public**, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 UJ – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 9 UJ – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UJ – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale de constructions est fixée à 2,5 mètres à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère et 4,00 mètres hors tout.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public.

ARTICLE 11 UJ – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2. ARCHITECTURE

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

11.3. TOITURES

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

11.4. CLOTURES

- Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.
- Les clôtures sur limite séparative doivent être à claire voie
- La hauteur pour les clôtures sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m.

ARTICLE 12 UJ – STATIONNEMENT

- Aucun stationnement n'est autorisé.

ARTICLE 13 UJ – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces plantées, engazonnées ou cultivées en jardins devront représenter au minimum 80 % de l'emprise de l'unité foncière.
- Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.
 - Les haies seront exclusivement composées avec des végétaux choisis sur la liste en annexe du présent règlement.
- La hauteur maximum autorisée des haies est de :
 - 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
 - 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UJ – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UJ: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UJ : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone UX est une zone déjà urbanisée accueillant principalement des activités économiques. Elle est divisée en trois secteurs correspondant à des niveaux d'exposition aux risques d'inondation répertoriés dans le PPRI approuvé le 23 juin 2006: **les secteur UXi1 et UXi2** concernés par un risque de crues, inscrit au Plan de Prévention des Risques validé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006.

RAPPEL : (Article R-425-1).

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole ou forestière,

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

- les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les carrières ou décharge,
- les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les abris d'animaux,

En secteur de zone UXi1 toute nouvelle construction et toute extension du bâti existant sont interdites.

ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

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

- Les **installations classées** soumises à déclaration sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- Les **logements** sous réserve :
 - que ceux-ci soient limités à un logement par entité économique
 - que le logement soit limité à 50% maximum de la surface dédiée à l'activité et 120 m² maximum de surface de plancher et ses accès devront impérativement se faire par le volume du bâtiment d'activités.
- Les dépôts et stockages de tout type à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans les secteurs de zone UXi1 et UXi2, les occupations et utilisations du sol autorisées par l'article 2UX sont admises sous réserve du respect des prescriptions spéciales formulées dans le PPRI approuvé le 23 juin 2006.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UX – ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'**article 682 du Code Civil**.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Tout nouvel accès direct sur la RD 430 est interdit.

3.2. VOIRIE

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra notamment être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 24 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans une placette de retournement.

Les accès directs de garage depuis la rue sont interdits.

ARTICLE 4 UX – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2. EAUX USEES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses **eaux usées domestiques** par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

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

4.3. EAUX PLUVIALES

- Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété, à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet vers le collecteur public de 5l/s pour toute opération inférieure à un ha et de 5l/s/ha pour les opérations de plus d'un hectare.
- L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.
- **Dans les secteurs de zone UXi1 et UXi2**, les écoulements naturels devront être respectés ou rétablis après tout aménagement, y compris dans les projets d'exhaussement ou de mur de soutènement.

4.4. ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

- Les branchements doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 UX – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 UX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions nouvelles ou toute extension de construction pourront être édifiées à partir d'une distance de 2,5 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Seuls des débords de toiture ou éléments architecturaux ponctuels seront autorisés à moins d'1,50 m de la limite d'emprise de l'espace public.

Les escaliers et rampes d'accès piétonnes sont également autorisés à l'intérieur de cette marge de recul.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

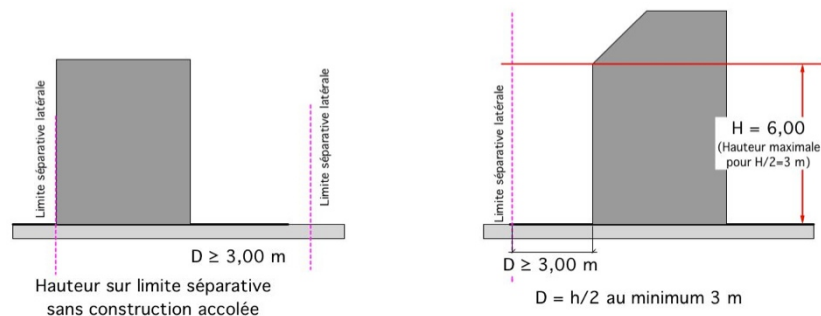
- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus
- aux **bâtiments existants ayant subi un sinistre** qui pourront être reconstruit à l'identique ;
- Aux **constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public** qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,00 mètre ;
- Aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

ARTICLE 7 UX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES:

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

- soit **sur une limite séparative**,
 - soit en respectant une distance qui, devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (**$d=h/2$ au minimum 3 m**).
- Toute nouvelle construction devra observer un **recul minimal de 3 m par rapport aux limites de zone**.



7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux **constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public**, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 UX – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

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

ARTICLE 9 UX – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UX – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur mesurée à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère est limitée à 10 m.

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 13m y compris tout appareillage ou édicule ponctuel.

La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes, panneaux publicitaires ou enseignes est soumise aux mêmes règles que celles appliquées aux constructions.

Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 m par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus;

ARTICLE 11 UX – ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2. ARCHITECTURE

Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pierre naturelle, bois, ...).

Dans les autres secteurs les façades des constructions doivent présenter des traitements de surface homogènes et cohérents avec les constructions voisines préexistantes.

Sont interdits les imitations de matériaux.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation devront faire partie intégrante des bâtiments d'activités.

11.3. TOITURES

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments doivent être inférieures à 20° lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.

Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

11.4. CLÔTURES

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie. L'usage de béton brut sans traitement de surface (lasure, moulage, ...) ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.

La hauteur des clôtures, sur le domaine public, si clôture il y a, sera

comprise entre 1,20 m et 1,80 m

La hauteur pour les clôtures en limites séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être supérieure à 2 m.

ARTICLE 12 UX – STATIONNEMENT

12.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

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

- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée

Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

- **Bureaux et services** : 1 emplacement par 30 m² de surface de plancher
- **Artisanat, industrie** : 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher
- **Commerces** : à définir selon le niveau d'activités de l'entreprise et le type de commerces

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

- La construction de groupes de garages individuels est interdite.

12.2. Stationnement des vélos et des poussettes

- Un ou plusieurs locaux fermés ou couverts doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales fixées ci-dessous.
- Ces locaux doivent être accessibles de plain-pied.
- Les exigences en matière de stationnement des vélos et des poussettes s'applique pour toute construction d'habitation ou d'activités de plus de 200 m² de surface de plancher :
 - **Habitation, bureaux** : au minimum 1 m² pour 30 m² de surface de plancher produite
 - **Artisanat, industrie, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** : la superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements.

ARTICLE 13 UX – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- L'imperméabilisation au sol est limitée à 70 % de l'unité foncière.
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes afin d'assurer l'ombrage des places.
 - Les haies seront exclusivement composées avec des végétaux choisis sur la liste en annexe du présent règlement.
- La hauteur maximum autorisée des haies est de :
 - 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre 0,50 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
 - 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UX – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 UX: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 UX : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future de la commune à court terme. Sa vocation principale est l'habitat, mais elle peut accueillir également des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs. Il s'agit de zones non équipées.

La zone 1AU couvre un territoire classé en Na au POS au lieu-dit Schweigbreul. Ce tènement représente: 1,12 ha.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites, en zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE 2 - 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

2.2. Conditions de l'urbanisation

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

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement organisée à partir d'un plan d'aménagement portant sur une superficie prenant en compte l'intégralité du territoire classé en 1AU;
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- La réalisation de chaque opération doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui y est liée et avec le rythme de développement affiché dans le PADD.
- Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher, il sera exigé un minimum de 20 % de logements locatifs aidés, dont au moins un logement à partir de 500 m².

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

- Les **installations classées** qui répondent aux besoins de toute construction ou installation autorisée par le présent règlement de zone, à savoir :
 - parkings,
 - garages,
 - chaufferies d'immeubles
 - laverie
 - commerces de proximité.
- Les **constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics** lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent du secteur ;
- Les **activités économiques** dès lors que leur exercice est compatible avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- Les **dépôts et stockages** liés à des occupations ou utilisations du sol autorisées sur le secteur à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet ;
- Les **aires de jeux** ouvertes au public ;
- Les **aires de stationnement** ouvertes au public ;

- Les **constructions à usage d'activités** à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal du secteur de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle ;
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, tel que résidence pour personnes âgées, équipement public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AU – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 VOIRIE

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

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 m (permettant la création d'un espace partagé ou d'une voie à sens unique et d'un trottoir)

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter un aménagement de collecte ou de tri des déchets à l'entrée de la voie selon les localisations affichées au plan de zonage ou dans les orientations d'aménagement.

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

3.2 ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès auront une largeur minimale de 3,50 m

ARTICLE 4 - 1AU – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

4.3 EAUX PLUVIALES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.

Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 3 000l/are imperméabilisés avec un débit de rejet vers le collecteur public de 5l/s pour toute opération de moins de 10 000 m² et de 5l/s/ha pour toute opération de taille supérieure à 1 ha.

L'installation proposée devra être validée par le concessionnaire préalablement à son installation.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils sont à la charge du pétitionnaire.

Les jardins privatifs devront être équipés d'une rétention d'eau pluviale enterrée permettant l'irrigation des jardins.

4.4 ÉLECTRICITE –TELEPHONE –TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

ARTICLE 5 - 1AU – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 - 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 MODES DE CALCUL

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

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

6.2 DISPOSITIONS GENERALES

Les façades sur la rue des constructions principales devront impérativement être implantées parallèlement à la limite d'emprise de l'espace public,

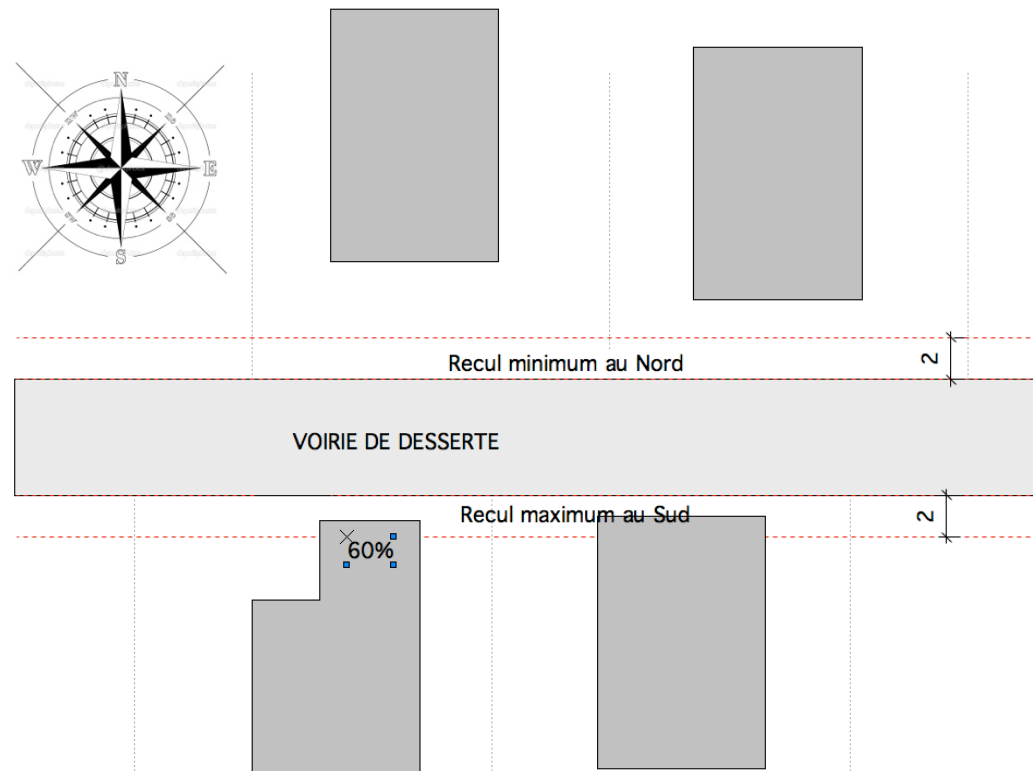
Les façades sur rue des constructions devront s'implanter avec un retrait compris entre 1 et 2 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle, pour les parcelles desservies par le nord.

Les façades sur rue des constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 2 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle, pour les parcelles desservies par le sud.

Ce recul devra être respecté par au moins 60 % du linéaire de la façade.

.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

L'article 6.2 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui devront observer un recul minimum de 1,50 m si elles ne sont pas implantées sur limite.



ARTICLE 7 - 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent être implantées :

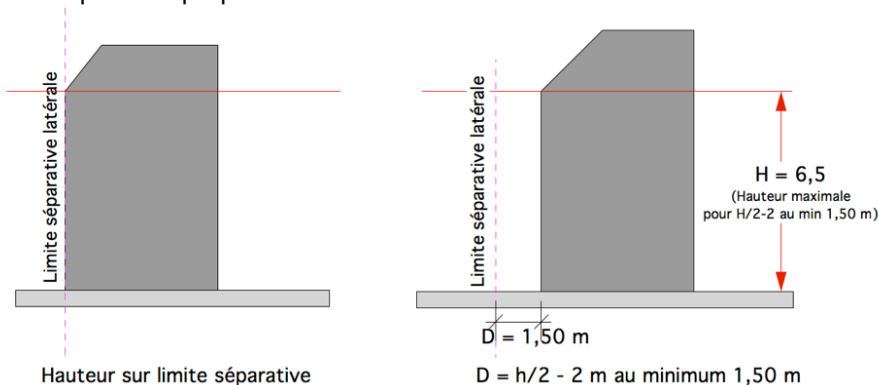
- soit **sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s)**,
- soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la différence d'altitude moins deux mètres entre tout point du bâtiment et le point de la limite d'emprise le plus proche sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2 - 2\text{m}$ minimum 1,50 m).

Les constructions annexes peuvent être implantées:

- soit sur limite séparative, si aucun point de la construction ne dépasse 3,50 m par rapport au terrain naturel au droit de la limite séparative et si aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 1,50 m ($L > H/2$ minimum 1,50 m).

7.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

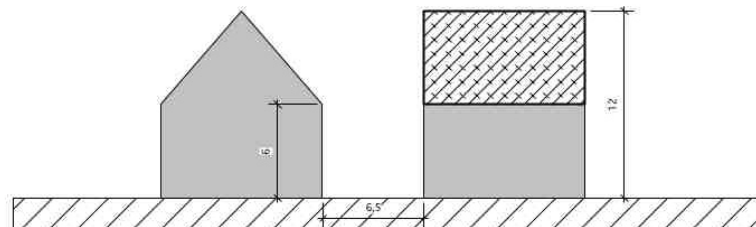
- Le bord du bassin d'une piscine, ainsi que tout équipement technique pour son fonctionnement, devront être implantés à 3 m minimum des limites séparatives. Cette distance pourra être réduite à 1,50m si un mur maçonné de 1,50m de hauteur minimum sépare les propriétés.



- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire avec un recul minimum de 0,80 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 8 - 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Un recul entre deux constructions non accolées d'une même unité foncière sera demandé. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à 5m.



Ce recul pourra être porté à 1,50 m lorsqu'un des deux bâtiments est une annexe non accolée.

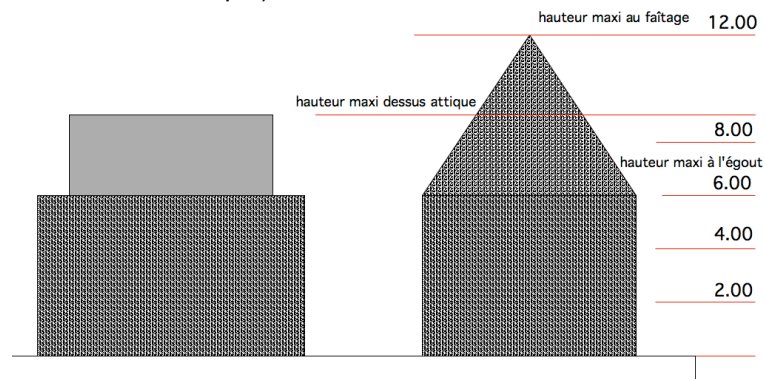
ARTICLE 9 - 1AU – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - 1AU – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère (soit un niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée) et 12 m au faîtage ou à 9 m au sommet de l'attique en cas de toiture terrasse (soit un niveau maximum sous comble ou en attique).



10.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE 11 - 1AU – ASPECT EXTÉRIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.1. Architecture

- Les bâtiments d'habitation représentant plus de 300 m² de surface de plancher créée devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher créée en logement, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation. La terrasse principale ne pourra faire moins de 12 % de la surface de plancher du logement dont elle dépend.
- Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.
- Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans les éléments du premier plan de la façade sur rue est interdit.
- Les talus en remblais ou en déblais hors emprise de la construction projetée ne doivent pas excéder 100 cm de hauteur et leur pente doit être inférieure à 10 %, sauf pour répondre à des contraintes techniques liées aux réseaux ou au raccordement au terrain naturel lors de terrains pentés à plus de 10%.

11.2. Toitures

Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 55 ° lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse.

Les toitures terrasses devront être protégées par un dallage si elles sont accessibles ou être végétalisées.

11.3. Clôtures

- L'implantation de dispositifs de clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concernée. Cette implantation ne doit pas créer de gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie ou en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.
- À proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs pourra être limitée à la cote de 80 cm en tout point du dégagement de visibilité.
- La hauteur admise pour les clôtures sur limite d'emprise publique est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- Elles doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie.
- Les murs en béton devront être lasurés ou présenter un coffrage

structuré. Les murs à appareillages en matériau manufacturé devront être crépis.

- La hauteur des clôtures sur limites séparatives sera comprise entre 1,50 m et 1,80 m, si une clôture est mise en place.
- Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.
- Dans le cas de clôtures en murs pleins, le linéaire cumulé de mur ne pourra dépasser 40 % du périmètre total de la parcelle et il ne pourra pas représenter de tronçon d'un seul tenant de plus de 25 m.

ARTICLE 12 - 1AU – STATIONNEMENT

12.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.
 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé au minimum :
 - 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 150 m²,
 - 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 150 m² de surface de plancher.
 - Les immeubles d'habitations ne pourront pas privatiser plus de 50 % des places de stationnement créées, les autres places devront être facilement accessibles et rendues disponibles pour les autres besoins du secteur lorsqu'elles sont inoccupées.
 - Pour les constructions accueillant des activités économiques, le stationnement sera reporté sur les places mutualisé dans le cadre de l'aménagement général de la zone.
 - En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité en prenant en compte la disponibilité des places de stationnement mutualisé de l'opération.
- N.B. : La valeur obtenue par les calculs ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.*
- La construction de groupes de garages individuels est interdite.
 - Le stationnement souterrain de véhicules est autorisé sous les constructions dès lors qu'il ne représente pas plus de 50 % du nombre de places demandées.

12.2. STATIONNEMENT BICYCLETTES ET POUSSETTES

- Ces exigences s'appliquent pour toute construction d'habitation de plus de deux logements ou tout bâtiment d'activités autorisé dans la zone)
- **Logement**
 - 1,25 m² par tranche de 30 m² de surface de plancher
 - choix entre local ou emplacement couvert
 - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²
 - **Bureaux**
 - choix entre local ou emplacement couvert
 - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²
 - 1 place* pour 30 m² de surface de plancher
 - **Industrie et artisanat :**
 - choix entre local ou emplacement couvert
 - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²
 - 1 place pour 3 emplois *
 - **Commerces :**
 - choix entre local ou emplacement couvert
 - si local, sa surface devra être au moins égale à 3 m²
 - adapté aux besoins
 - aucune norme requise en cas d'impossibilité technique de les réaliser.

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

ARTICLE 13 - 1AU – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et entretenues régulièrement.

Chaque unité foncière issue d'une opération d'aménagement d'ensemble doit comporter au minimum 50% de sa surface aménagée en jardin d'agrément ou potager.

Les toitures terrasses plantées et les stationnements traités en dalles-gazon peuvent être décomptés de ces surfaces pour 50% de leur emprise.

Les clôtures sur limites séparatives seront obligatoirement doublées d'une haie végétale libre sur au moins 50% de leur longueur.

Les haies devront être composées d'au moins 5 essences locales différentes, choisies sur la liste annexée au présent règlement.

Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes. Ces arbres seront choisis sur la liste annexée au présent règlement. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure.

Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

La hauteur maximum des haies est de :

- 2m si l'axe de la haie est implanté entre 0 et 2m (haie mitoyenne ou privative),
- 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 -1AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16-1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

La zone 2AU est destinée à constituer une réserve foncière pour l'urbanisation future de la commune à long terme. Sa vocation principale sera l'habitat, mais elle pourra accueillir également des services et des activités, ainsi que des équipements publics et collectifs. Il s'agit de zones non équipées.

La zone 2AU couvre un territoire classé en NA au POS au lieu-dit Kessler. Ce tènement représente 0,72 ha.

Le territoire composant cette zone est gelé. Il pourra alors être mis en œuvre après intégration d'un projet d'aménagement d'ensemble dans le PLU par voie de modification ou révision de ce même document.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - 2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2 -2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Conditions s'appliquant sur l'ensemble du territoire pour toute Occupation et utilisation du sol autorisée ci-dessous:

Toute OUS devra être compatible avec l'OAP concernant ce territoire afin de ne pas porter atteinte:

- à la végétation existante
- à l'habitat et les aires d'évolution de la pie-grièche écorcheur,
- à l'aménagement futur de ce territoire.

2.2. OUS admises sous conditions :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone ;
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 2AU ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 - 2AU DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 5 - 2AU CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 -2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1. Dispositions générales

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

6.2. Dispositions particulières

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

ARTICLE 7 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Modes de calcul

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

7.1. Dispositions générales

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

7.2. Dispositions particulières

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

ARTICLE 8 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 9 - 2AU EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - 2AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 11 - 2AU ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 12 - 2AU STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 13 - 2AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 2AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15- 2AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16-2AU: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

Rappel du rapport de présentation

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à accueillir les activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

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

La zone A comprend deux secteurs de zone:

- **le secteur Ap** n'autorisant pas les sorties d'exploitation pour des raisons paysagères,
- **le secteur de zone Azh** couvrant une partie de la zone humide remarquable répertoriée sur le territoire communal, sur laquelle des protections accrues sont en place pour préserver son intégrité et sa pérennité.

Une partie du secteur de zone AP est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers un secteur de zone spécifique :

- **le secteur de zone APi1**, concerné par un risque élevé de crues par débordement en cas de crue centennale: inconstructible.
- **le secteur de zone APi2**, concerné par un risque modéré de crues par rupture de digue ou débordement de la Lauch.

La zone comprend des secteurs couverts par des périmètre de captage d'eau potable à l'intérieur desquels s'appliquent une réglementation spécifique régie par les arrêtés préfectoraux suivants:

- arrêté n° 29.068 du 22/02/1973
- arrêté n° 58.330 du 13/03/1979

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, **en secteur Azh**, sont interdits tous les travaux et toutes les occupation du sol de nature à détruire ou détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, affouillements, imperméabilisations, remblais, dépôts divers infrastructures linéaires.

en secteur de zone APi1, toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites.

Dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable sont interdits :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de débris de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment

- l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées ;

ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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

OUS admises sous conditions :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone.
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité agricole (abris techniques, arboriculture, ...), dans le respect des sites et de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications).
- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ;
- La construction d'un bâtiment à usage d'habitation par exploitation, limité à 150 m² de surface de plancher et ses dépendances, à condition qu'une présence continue soit nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'il soit à proximité des bâtiments agricoles préexistants ou concomitants et que l'habitation fasse partie intégrante de l'ensemble bâti
- L'aménagement de gîtes intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher et exclusivement

dans les bâtiments identifiés au plan de zonage ;

- Les activités agricoles par relation et par prolongement sont autorisées ;
- Les activités agro-touristiques, d'accueil, de diversification, de point de vente à condition :
 - qu'elles s'implantent dans les bâtiments existants identifiés au plan de zonage comme autorisés à de telles opérations ou en extension de ceux-ci de façon à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques ;
 - qu'elles restent annexes à l'activité principale d'exploitation agricole ;
- Les constructions de ruchers
- Les parcs de contention ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les travaux liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection des cours d'eau,
- Les travaux liés à l'entretien et l'exploitation des routes départementales
- Les installations d'assainissement autonome dans la continuité de constructions limitrophes à la zone et sur la même unité foncière,
- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes limités à 30% de la surface de leur plancher existant à la date de l'approbation du présent PLU avec un maximum de 50 m²,
- **Dans le périmètre rapproché de captage d'eau:**
 - le pacage des animaux est admis sous réserve d'une densité inférieure à 5 UGB/ha et en l'absence de locaux de stabulation.
 - doivent être déclarés, avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
 - le forage des puits ;
 - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
 - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation.

En secteur de zone AP, aucune construction n'est autorisée, hormis:

- Les constructions de ruchers,

- Les parcs de contention,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des infrastructures de transports terrestres (cheminements) ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. VOIRIE

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

3.2. ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.
- Tout nouvel accès direct sur la RD 430 est interdit.

ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est implanté sous la voie publique.

L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le réseau de proximité, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif (SPANC).

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être

rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.

4.3. EAUX PLUVIALES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété avant rejet dans le milieu naturel.

Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 5l/s pour toute opération de moins d'un ha d'imperméabilisation et de 5l/s/ha pour toute opération supérieure à 10 000 m².

4.4. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent

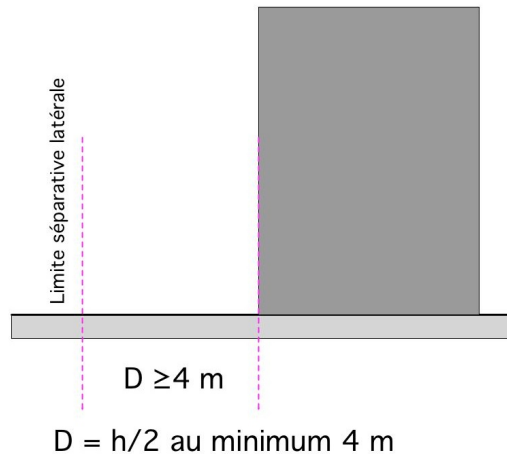
pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,

- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 DISPOSITION GENERALE

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



7.2 Dispositions particulières valables dans tous les secteurs

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

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 80 cm par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

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

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture et 15 m au faîtage.

La dalle de rez-de-chaussée de toute construction aura une hauteur maximale de 1 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction avant tout terrassement.

10.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles de hauteur s'appliquent également aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 – A ;

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.
- L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

11.2 CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

- Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions en matériaux bruts manufacturés de type parpaing sont interdites.

11.3 CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE NON AGRICOLE

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

11.4 TOITURES

- Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.
- Les toitures monopente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.
- La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.
- Les toitures des volumes principaux d'habitation peuvent être des toitures pentues ou des toitures terrasses.
- Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 55°.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.

11.5 CLOTURES

Les clôtures devront respecter un recul de 50cm par rapport aux voies publiques

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.
- Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Rappel du rapport de présentation

La zone N comporte plusieurs secteurs de zone :

- **Le secteur Ne** correspondant au secteur des étangs
- **Le secteur NI** correspondant à la zone de loisirs le long de la Lauch et à la zone sportive le long de la RD 40 vers Soultzmatt
- **Le secteur Nzh** correspondant au secteur de zone N comprenant une partie de la zone humide remarquable répertoriée sur le territoire communal

Une partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du 23 juin 2006, délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage à travers trois secteurs de zone spécifique :

- *les secteurs de zone Ni1 et Nli1 concernés par un risque élevé de crues par rupture de digue ou par débordement en cas de crue centennale: inconstructible*
- *le secteur de zone Ni2, concerné par un risque modéré de crues par débordement en cas d'événement centennial,*

La zone comprend des secteurs couverts par des périmètre de captage d'eau potable à l'intérieur desquels s'appliquent une réglementation spécifique régie par les arrêtés préfectoraux suivants:

- arrêté n° 29.068 du 22/02/1973
- arrêté n° 58.330 du 13/03/1979

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du : 25 octobre 2017

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, en secteur Nzh, sont interdits tous les travaux et toutes les occupation du sol de nature à détruire ou détériorer directement ou indirectement le fonctionnement ou les caractéristiques des zones humides et notamment les constructions, les drainages, les mises en eau, affouillements, imperméabilisations, remblais, dépôts divers infrastructures linéaires.

en secteurs de zone Ni1 et Nli1, toute nouvelle construction et toute extension de construction existante sont interdites

Dans le périmètre rapproché des captages d'eau potable sont interdits :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de débris de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment
- l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les établissements classés ;
- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;

- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées ;

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

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

- Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone ;
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée des habitations existantes limités à 30% de la surface de leur plancher existant à la date de l'approbation du présent PLU avec un maximum de 50 m²
- Les travaux liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection des cours d'eau,
- Les travaux liés à l'entretien et l'exploitation des routes départementales

2.2. En secteur de zone Ne, sont admises exclusivement: la construction, l'extension et l'aménagement de pontons et d'abris limités à 50 m² nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs accueillies sur le site (pêche). Aucun habitat ou hébergement temporaire n'y sera admis.

2.3. En secteur de zone NI, sont admises exclusivement les équipements liés au fonctionnement d'activités de loisirs ou de sport (mobiliers et agrès de jeux, constructions légères sans hébergement ni restauration).

2.4. Dans les secteurs de zone marqués d'un indice « i » (zones inondables) ne sont autorisées que les constructions listées à l'arrêté préfectoral du 23 juin 2006 valant PPRI, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'article 2 – N.

2.5. Dans le périmètre rapproché de captage d'eau:

- le pacage des animaux est admis sous réserve d'une densité inférieure à 5 UGB/ha et en l'absence de locaux de stabulation.
- doivent être déclarés, avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :
 - le forage des puits ;
 - l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
 - la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCÈS ET VOIRIE

Tout nouvel accès direct sur la RD 430 est interdit.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. EAUX USEES

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.

L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le réseau de proximité, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux

résiduaux.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.

4.3. EAUX PLUVIALES

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété avant rejet dans le milieu naturel.

Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 5l/s pour toute opération de moins d'un ha d'imperméabilisation et de 5l/s/ha pour toute opération supérieure à 10 000 m².

4.4. ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE - TÉLÉDISTRIBUTION

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

ARTICLE 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES VALABLES DANS TOUS LES SECTEURS

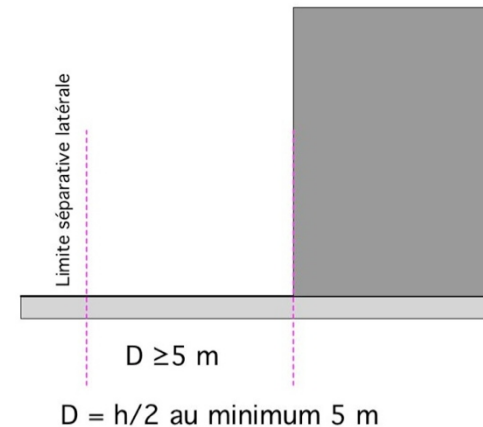
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui observeront un recul minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

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



7.2. DISPOSITION PARTICULIÈRE

- La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront observer un recul minimal de 0,80m.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITION GENERALE

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture
- Les annexes non accolées auront une hauteur maximum de 4,00m
- En secteur de zone NI et Ne, la hauteur des constructions est limitée à 4,50m au faitage

10.2. EXCEPTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. ARCHITECTURE ET INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

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

11.2. CONSTRUCTIONS

- Les façades et les toitures doivent présenter des matériaux en harmonie avec le milieu environnant.
- Les bardages en tôle sont proscrits.
- En secteur de zone Ne, les façades des constructions devront présenter des teintes couleur bois

11.3. TOITURES

- En secteur Ne les couleurs de toiture pentées devront être brun-rouge.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées.

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT

- Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.

ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies seront exclusivement composées avec des végétaux choisis sur la liste en annexe du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 N : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 N : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

LEXIQUE

LA SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des **murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des **vides et des trémies** afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une **hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres**,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du **stationnement** des véhicules
- des surfaces de plancher des **combles non aménageables**,
- des surfaces de plancher des **locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des **caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à **10 %** des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'EMPRISE AU SOL

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Lorsque la façade sur voie est élevée à **moins de 5 m de la voie publique**, la hauteur des constructions est calculée **par rapport au niveau fini de l'espace public** au droit de la façade sur rue, avant exécution des fouilles et des remblais.

LIGNE D'APPUI DES CONSTRUCTIONS

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

OPERATIONS GROUPEES

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

Pour une opération groupée :

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

UNITÉ FONCIÈRE

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

BÂTIMENT ANNEXE

Une construction annexe correspond à toute construction à **usage non principal**, situé **sur le même terrain** que la construction à usage principal. Une partie de ses murs peut être en commun avec ceux de la construction principale. La construction annexe n'est affectée ni à l'habitation, ni à aucune activité économique. Il s'agit de **garages, d'abris de jardin, d'abris à bois, d'abris à vélo, de piscine**,

Liste des végétaux autorisés par le présent règlement

Liste des essences pour les haies vives des clôtures :

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

Liste des arbres à utiliser

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

1. Charme commun (Carpinus betulus)
2. Châtaignier (Castanea sativa)
3. Chêne (Quercus petraea, et cvs))
4. Érable champêtre (Acer campestre)
5. Érable plane (Acer platanoïdes et cvs))
6. Érable sycomore (Acer pseudoplatanus et cvs))
7. Févier (Gleditsia triacanthos)
8. Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)
9. Frêne commun (Fraxinus excelsior)
10. Hêtre commun (Fagus sylvatica)
11. Marronnier (Aesculus hippocastanum)
12. Merisier (Prunus avium et cvs)
13. Noisetier de Byzance (Corylus columna)
14. Pin sylvestre (Pinus sylvestris)
15. Poirier à fleurs (Pyrus et cvs.)
16. Pommier à fleurs (Malus et cvs)
17. Sorbier (Sorbus aria, aucuparia et torminalis)
18. Tilleuls (Tilia et cvs)
19. Fruitiers

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

Liste du bâti remarquable de type 1

Numéro	Adresse	Datation
1	71 rue principale	XIXe
2	76 rue principale	XVIIIe
3	65 rue Principale	XVIIIe
4	63 rue Principale	XVIIIe
5	Ancienne Gare	XIXe
6	53 Rue Principale	XVIIIe
7	1 rue Edmond Gerrer	XVIIIe
8	2 rue Edmond Gerrer	XVIIIe
9	3 rue Edmond Gerrer	XVIIIe
10	4 rue Edmond Gerrer	XVIIIe
11	5 rue Edmond Gerrer	XVIIIe
12	7 rue Edmond Gerrer	XVIIIe
13	Place de l'église	XVIIIe
14	1 rue du Presbytère	XVIIIe
15	3 rue du Presbytère	XVIIIe
16	5 rue du Presbytère (maison des chanoines)	XVIIe
17	Ecole 6 rue des Pierres	XVIIIe
18	39 rue Principale	XVIIIe
19	43 rue Principale	XIX e
20	41 rue Principale	XVIIIe
21	Collégiale Saint Michel	XII - XIXe
22		
23		
24	Rue du moulin	XIX e
25	46 rue Principale	XVIIIe
26	44 rue principale	XVIIIe
27	42a Rue Principale	XVIII e
28	Rue du Moulin – 24 rue Haute	XVII e
29	26 rue Principale	XVIII e
30	Chapelle	XV-XVII e
31	Rue de la vallée	XIX e
32	Rue de la vallée	XIX e
33	Rue de la vallée – rue de Soultzmatt	XIX e
34	Eglise rue de Soultzmatt	XIX e
35	Melkerhof	XVIIIe
36	Melkerhof	XVIIIe
37	Melkerhof	XVIIIe
38	Melkerhof (ensemble de maisons accolées)	XVIIIe
39	Allmendhof rue de Soultzmatt	XVIIIe
40	Rue de Soultzmatt	XIX e
41	Rue Saint Michel	XVIIIe
42	Rue Saint Michel	XVIIIe
43	Allmendhof rue de Soultzmatt	XVIIIe
44	Rue de Soultzmatt	XIX e
45	Rue de la Chapelle Saint Gangolphe	XVIIIe

Liste du bâti remarquable de type 2

Numéro	Adresse	Datation
1	110 rue Principale	XVIIIe
2	103 rue Principale	XVIIIe
3	99 rue Principale	XVIIIe
4	97 rue Principale	XVIIIe
5	84 rue Principale	XVIIIe
6	78 rue Principale	XVIIIe
7	72 rue Principale	XVIIIe
8	70 rue Haute	XVIIIe
9	67 rue Haute	XVIIIe
10	50 rue Haute	XVIIIe
11	42A rue Haute	XIX e
12	37 rue Haute	XVIIIe
13		
14	35 rue Haute	XVIIIe
15	25 rue Haute	XVIIIe
16	7 rue Haute	XVIIIe
17	4 rue Haute	XVIIIe
18	39 rue Principale	XVIIIe
19	37 rue Principale	XVIIIe
20	31 rue Principale	XVIIIe
21	21 rue Principale	XVIIIe
22	19 rue Principale	XVIIIe
23	17 rue Principale	XVIIIe
24	23 rue Principale	XVIIIe
25	27 rue Principale	XVIIIe
26	28 rue Principale	XVIIIe
27	30 rue Principale	XVIIIe
28	5 rue du Presbytère	XVIIIe