



Plan local d'urbanisme

Commune de Uttenheim

Règlement écrit

Dossier de PLU approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18.12.2023

Le Maire, Jean-Pierre Issenhuth





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	5
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
CHAPITRE 1 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME	7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE	7
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE D'INONDATION	7
CHAPITRE 4 - LEXIQUE	8
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	9
CHAPITRE 6 - EMBLEMES RESERVES DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua	11
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	11
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	13
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	19
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub	21
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	23
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	28
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	31
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	31
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	32
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	33
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU	37
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	37
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	39
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	43



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....46

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....47

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE47

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES49

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....53

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES55

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N56

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE56

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES58

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....60

ANNEXE 1 - LEXIQUE61

ANNEXE 2 - NUANCIER.....69



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement et ses documents graphiques s'applique à la commune d'Uttenheim.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles générales et servitudes d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions applicables à toutes les zones,
- Les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Les dispositions applicables aux zones agricoles,
- Les dispositions applicables aux zones naturelles,

A ces chapitres se rajoutent des annexes :

- Annexe 1 : Le lexique
- Annexe 2 : Le nuancier de couleurs

Les règles écrites et graphiques sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, ainsi qu'aux occupations et utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.
- Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf plans et liste des SUP en annexe)
- Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)



CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zone à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones figure dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique et ne tient pas compte des éventuels sous-secteurs afférents à chaque zone.

1. Les zones urbaines – zones U

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement.

2. Les zones à urbaniser – zones AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

3. Les zones agricoles – zones A

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement.

4. Les zones naturelles et forestières – zones N

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre VI du présent règlement.



TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE

Le niveau des sous-sols ne pourra être inférieur à la cote des plus hautes eaux connues de la nappe, à savoir **155m IGN69**.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE D'INONDATION

Dans les zones concernées par le risque d'inondation inscrit en trame graphique sur les plans de zonage, les règles suivantes s'imposent en plus des règles relatives à la zone d'implantation du projet :

1. Remblais et déblais

Les nouvelles opérations de remblai, d'exhaussement ou de dépôt sont interdites, à l'exception des remblaiements nécessaires aux opérations prévues ci-après.

2. Nouvelles constructions

Les constructions nouvelles ainsi que les extensions de bâtiments existants sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Niveau de premier plancher créé au moins 50 centimètres au-dessus de la cote de référence ;
- Interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage.
- Emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote de référence ;



- Mise hors d'eau (par rapport à la cote de référence) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

Les constructions à destination de service public et d'intérêt collectif ne devront avoir pour but ni l'accueil, ni la fréquentation du public.

3. Reconstructions après sinistre

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles ci-dessus fixées pour les constructions nouvelles.

4. Clôtures

En cas d'implantation de haies ou de clôtures, elles devront être non pleines et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Les clôtures de piscines conformes à la Loi relative à la sécurité des personnes sont autorisées sous réserves :

- Qu'elles soient suffisamment perméables pour permettre l'expansion des crues ;
- Qu'elles soient suffisamment arrimées au sol pour tenir en période de crues.

5. Equipements et installations diverses

Les piscines, espaces verts, les aires de jeux et de sports, ainsi que les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements sont autorisées, à condition que le premier plancher des bâtiments liés et nécessaires à ces équipements soit réalisé au moins 50 centimètres au-dessus de la cote de référence.

6. Travaux

Les travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux ou que les pertes soient compensées.

Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

CHAPITRE 4 - LEXIQUE

Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**



CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

1. Bâtiments remarquables - Protection de type 1 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, ne s'en trouve pas substantiellement dégradé.
- L'aspect extérieur peut être modifié lorsque les travaux ont pour but de mettre en valeur des éléments anciens (faire réapparaître d'anciens colombages, des pierres...)
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée. En cas de destruction d'une façade à colombages dans les cas précisés ci-avant, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.

2. Bâtiments remarquables - Protection de type 2 :

- Les bâtiments peuvent être démolis, mais dans ce cas, la reconstruction est obligatoire. La reconstruction, doit être soit à l'identique, soit respecter les implantations dominantes et la morphologie générale des bâtiments préexistants. Des adaptations des volumes (extensions ou réductions) peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme (L ou U) autour d'une cour et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

CHAPITRE 6 – EMPLACEMENTS RESERVES DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Le détail des emplacements réservés figure au règlement graphique.



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

Ua : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.

Ub : zone correspondant aux espaces bâtis plutôt récents à vocation principale d'habitat.

U1 : zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements publics.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ua	Ua	Ua
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Article 1.1. Ua - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations forestières, aux autres hébergements touristiques, aux cinémas ? à l'industrie et aux cuisines dédiées à la vente en ligne.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Article 1.2. Ua - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, à condition d'être liées à une exploitation existante dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation et ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - Qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
 - Qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.2-Ua : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Pour toute opération engendrant la création de 4 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 70 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ua - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation doivent s'apprécier entre le nu de la façade du bâtiment (*les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*) et la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec pignon sur rue :
 - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
 - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 3 mètres.
2. De légères adaptations peuvent être autorisées pour tenir compte de la configuration du terrain et à condition que cela ne nuise pas à l'harmonie des alignements architecturaux existants dans la rue.

Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
 - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies et emprises publiques, mesurée depuis les bords du bassin.



- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
- Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies, de préférence celle où les alignements architecturaux sont les plus marqués.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite et sous réserve que les travaux d'isolation ne nuisent pas à l'aspect extérieur de la construction

Article 2.2. Ua - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Modalités d'application de la règle :

Sauf disposition contraire figurant ci-dessous, les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
 - Soit sur limite séparative,
 - Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - Soit en léger recul de façade par rapport aux limites séparatives, ce, conformément à la tradition locale du Schlupf, lorsqu'un bâtiment est implanté de cette manière sur le fond voisin. Dans ce cas, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 1m des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sous réserve que les travaux d'isolation ne nuisent pas à l'aspect extérieur de la construction



3. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Article 2.3. Ua - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. Ua - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. Ua - Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction. Pour les terrains situés en seconde ligne, la mesure sera prise au droit de l'accès du terrain.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
 - Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles de hauteur.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ua - Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager



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

Article 2.7. Ua - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les volumes principaux de la toiture des constructions seront à deux pans de pente égale et devront avoir une pente de 45° minimum.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.
- Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite de couleur rouge à rouge-brun.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux constructions et installation à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.
- Aux éléments de la construction et extensions mentionnées ci-dessous.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas, autres volumes secondaires...) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

Dispositions spécifiques aux constructions édifiées en première ligne :

- La ligne de faitage du volume principal de la construction doit être perpendiculaire à la rue ou parallèle à la limite séparative latérale la plus proche.

2. Ouvertures :

- Les fenêtres donnant directement sur l'emprise publique devront comporter des volets battants. Ces derniers peuvent néanmoins être accompagnés de volets roulants.

3. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher de celles du nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

4. Clôtures :

En limite d'emprise publique :



- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m sauf en cas de reconstruction à l'identique d'un mur plein associé à un porche traditionnel.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou d'une palissade en structure verticale ajourée (comportant au moins 30% de vides).
- Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences locales.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. Ua - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les mouvements de terrain ne pourront excéder 1m supplémentaire par rapport au terrain naturel, sauf contrainte liée au respect des dispositions relatives à la zone inondable.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Pour les constructions nouvelles, hors réhabilitation de l'existant, entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé qu'au moins 20% de la surface de chaque terrain ou lot soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 20% de la surface de chaque terrain ou lot. Dans ce cas, ils doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.
- En cas de réhabilitation de bâtiments existants entraînant la création de nouveaux logements, au moins 50% de la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Au sein des corps de ferme, les aires de stationnement ne pourront pas occuper plus de 50% de l'emprise de la cour et ces places devront être perméables aux eaux pluviales.
- Les places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.



STATIONNEMENT

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2. 9. Ua - Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.10. Ua – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'au moins **2,5 places par logement créé**. Pour les logements de 2 pièces ou moins, il est exigé la création d'au moins **2 places par logement créé**.
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 2 logements

- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 2 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur. Il est exigé un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.



SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ua - Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil. La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le long de la RD.213 (rue Principale et rue de Westhouse) et de la RD.613 (rue de Matzenheim), les accès seront établis aux endroits où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Article 3.2. Ua - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ua - Eau potable

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

Article 3.4. Ua - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :



- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. Ua - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. Ua - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		Ub	Ub	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X		



Article 1.1. Ub - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à la restauration, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, aux cinémas, à l'industrie, aux cuisines dédiées à la vente en ligne à l'entrepôt, aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. Ub - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.2-Ub : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Pour toute opération engendrant la création de 4 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ub - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies et emprises publiques, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies, de préférence celle où les alignements architecturaux sont les plus marqués.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite et sous réserve que les travaux d'isolation ne nuisent pas à l'aspect extérieur de la construction

Article 2.2. Ub - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation sur une seule limite séparative latérale est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres mesurés par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction. Pour les terrains situés en seconde ligne, la mesure sera prise au droit de l'accès du terrain. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°. La hauteur maximale de 3,5m ne s'applique pas en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons jumelées).
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.



3. L'implantation des constructions sur limite séparative est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 1m des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Aux abris (jardin, piscines, bois...) dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 2m et dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sous réserve que les travaux d'isolation ne nuisent pas à l'aspect extérieur de la construction
5. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Article 2.3. Ub - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. Ub - Emprise au sol des constructions

La réalisation d'un bâtiment d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 250m² est interdite.

Article 2.5. Ub - Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction. Pour les terrains situés en seconde ligne, la mesure sera prise au droit de l'accès du terrain.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

3. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
- 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.



- 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Lorsque les travaux portent sur la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles de hauteur.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ub – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. Ub - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les volumes principaux de la toiture des constructions seront à deux pans de pente égale et devront avoir une pente de 40° minimum.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.
- Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite de couleur rouge à rouge-brun.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.
- Aux éléments de la construction et extensions mentionnées ci-dessous.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas, autres volumes secondaires...) ou des extensions de l'existant, s'ils sont



d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher de celles du nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

3. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m sauf en cas de reconstruction à l'identique d'un mur plein associé à un porche traditionnel.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou d'une palissade en structure verticale ajourée (comportant au moins 30% de vides).
- Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences locales.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. Ub - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les mouvements de terrain ne pourront excéder 1m supplémentaire par rapport au terrain naturel, sauf contrainte liée au respect des dispositions relatives à la zone inondable.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Pour les constructions nouvelles (hors réhabilitation de l'existant) entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé :
 - Lorsque que la construction comporte 3 logements ou moins, qu'au moins 25% de la surface du terrain d'assiette de la construction soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
 - Lorsque que la construction comporte plus de 3 logements, qu'au moins 40% de la surface du terrain d'assiette de la construction soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 40% de la surface du terrain de l'opération.
- Les places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.



STATIONNEMENT

Article 2.9. Ub - Gabarit des places de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.10. Ub - Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Article 2.11. Ub – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

3. Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'au moins **2,5 places par logement créé**. Pour les logements de 2 pièces ou moins, il est exigé la création d'au moins **2 places par logement créé**.
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

4. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 2 logements :



- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 2 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur. Il est exigé un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ub - Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil. La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le long de la RD.213 (rue Principale et rue de Westhouse) et de la RD.613 (rue de Matzenheim), les accès seront établis aux endroits où la gêne pour la circulation automobile est la moindre.

Article 3.2. Ub - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ub - Eau potable

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

Article 3.4. Ub - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :



- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. Ub - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. Ub - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique



1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
	Secteur	UI	UI	UI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service (accueil clientèle)			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			



Article 1.1. Ul - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à l'habitation, au commerce et activités de service, aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. Ul - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. Ul - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Non réglementé.

Article 2.2. Ul - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

Article 2.3. Ul - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Non réglementé

Article 2.4. Ul - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2.5. Ul - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. Ul – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

Non réglementé

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. Ul - Accès

Non réglementé.

Article 3.2. Ul - Voirie

Non réglementé.



DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. Ul - Eau potable

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

Article 3.4. Ul - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.
- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être



soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.

- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. Ul - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. Ul - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser présentées au titre IV sont divisées en secteurs de zones :

1AU : zone à vocation principale d'habitat, immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble respectant le volet programmation des OAP.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations*	Sous-destinations*	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Secteur		1AU	1AU	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	X		



Article 1.1. 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, dans toute la zone, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, à la restauration, aux hôtels, aux autres hébergements touristiques, aux cinémas, à l'industrie, à l'entrepôt, aux cuisines dédiées à la vente en ligne, aux centres de congrès et d'exposition.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 1.2. 1AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Conditions d'aménagement :

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
 - De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble menée en plusieurs tranches dans le respect du volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation.
 - De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
2. Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

3. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.



THEMATIQUE - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article 1.2-1AU : Proportion de logements d'une taille minimale au sein d'un programme de logements

Pour toute opération engendrant la création de 4 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies et emprises publiques, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies.

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation sur une seule limite séparative latérale est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
 - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,5 mètres mesurés par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction. Pour les terrains situés en seconde ligne, la mesure sera prise au droit de l'accès du terrain. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°. La hauteur maximale de 3,5m ne s'applique pas en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons jumelées).
 - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.



Règles alternatives :

3. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 1m des limites séparatives, mesurée depuis les bords du bassin.
 - Aux abris (jardin, piscine, bois...) dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 2m et dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
4. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

Article 2.3. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2.4. 1AU - Emprise au sol des constructions

La réalisation d'un bâtiment d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 250m² est interdite.

Article 2.5. 1AU - Hauteur maximale des constructions

Modalités d'application de la règle :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction. Pour les terrains situés en seconde ligne, la mesure sera prise au droit de l'accès du terrain.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
 - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. 1AU – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

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

Article 2.7. 1AU - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les volumes principaux de la toiture des constructions seront à deux pans de pente égale et devront avoir une pente de 40° minimum.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.
- Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite de couleur rouge à rouge-brun.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- Aux éléments de la construction mentionnés ci-dessous.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas, autres volumes secondaires...), s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher de celles du nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

3. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8m surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou d'une palissade en structure verticale ajourée (comportant au moins 30% de vides).
- Les clôtures végétales sont autorisées sous réserve de faire appel à des essences locales.

En limite séparative :



- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Les mouvements de terrain ne pourront excéder 1m supplémentaire par rapport au terrain naturel.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Pour les constructions nouvelles entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé :
 - La plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière par lot à bâtir. Ces arbres pourront être plantés sur les espaces collectifs du lotissement.
 - Lorsque que la construction comporte 3 logements ou moins, qu'au moins 25% de la surface du terrain d'assiette de la construction soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
 - Lorsque que la construction comporte plus de 3 logements, qu'au moins 40% de la surface du terrain d'assiette de la construction soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
- Les places de stationnement extérieures devront être perméables aux eaux pluviales.

STATIONNEMENT

Article 2.9. 1AU - Gabarit des places de stationnement

Modalités d'application de la règle :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2. 10. 1AU - Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.



Article 2.11. 1AU – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

Dispositions applicables aux constructions à destination Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création d'au moins **2,5 places par logement créé**. Pour les logements de 2 pièces ou moins, il est exigé la création d'au moins **2 places par logement créé**.
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de mutualisation des aires de stationnement existantes à proximité de la construction.

2. Vélos :

Dispositions applicables aux constructions à destination de logement engendrant la création de plus de 2 logements

- Les constructions à destination d'habitat engendrant la création de plus de 2 logements doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conforme à la réglementation en vigueur. Il est exigé un minimum de 1 emplacement vélo par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du code civil. La servitude de passage doit être instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. 1AU - Eau potable

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

Article 3.4. 1AU - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble (lotissements, zones d'activités...), des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont obligatoires.
- Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'assainissement unitaire, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en :
 - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ;
 - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant ($k < 10^{-6}$ m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ;
 - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues,



places de stationnement, place de retournement...). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant.

- Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil, articles 640 et 641).
- Pour tout projet d'aménagement supérieur ou égal à un hectare, ou interceptant un bassin versant supérieur ou égal à un hectare, le maître d'ouvrage du projet consultera les services de la Police de l'Eau en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ainsi, le projet pourra être soumis aux dispositions définies par la Préfecture de Région et pourra faire l'objet d'une déclaration, voire d'une demande d'autorisation.
- Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur.
- Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. 1AU - Electricité

1. Les raccordements aux réseaux électriques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.

Article 3.6. 1AU - Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communication électronique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "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 présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage.

Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. A – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau.
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. A – Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, pistes cyclables, etc.
3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
6. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions du règlement et des autres législations en vigueur.



Dispositions spécifiques au secteur Ac :

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
10. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
11. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire,
 - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions spécifiques au secteur Ab :

12. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
13. L'aménagement et l'extension des exploitations existantes dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait ni augmentation des nuisances et ni augmentation du cheptel.
14. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

15. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout et dans la limite de 30m² d'emprise au sol par abris.
16. Les serres, houblonnières et stations de pompes et autres équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. A - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Dispositions générales :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de la limite d'emprise de toute voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.
- 15 m de l'axe de la voirie départementale, hors agglomération

Règles alternatives :

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

- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Article 2.2. A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions spécifiques au secteur Ac :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 1 mètre.

Règles alternatives :

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

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques au secteur Ab :

3. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



4. L'implantation sur limite séparative est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
- La hauteur de la construction, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction. Pour les terrains situés en seconde ligne, la mesure sera prise au droit de l'accès du terrain. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
 - La construction à édifier ne doit pas être attenante à une zone UA ou UB.

Règles alternatives :

5. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

6. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives :

7. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
 - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
 - Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.



2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence paysagère dans laquelle elles s'insèrent.

Dispositions spécifiques au secteur Ac et Ab :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
 - 6,5 mètres à l'égout principal de toiture ou au sommet de l'acrotère.
- Pour les autres constructions et installations autorisées :
 - 15 mètres hors tout. Toutefois la hauteur maximale des ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage... n'est pas règlementée.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques au secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 4 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus et dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

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.

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.



Dispositions applicables aux constructions à destination Logement :

1. Toitures :

Dispositions générales :

- Les volumes principaux de la toiture des constructions seront à deux pans de pente égale et devront avoir une pente de 30° minimum.
- Les croupes, les demi-croupes, les coyaux et les lucarnes sont autorisées.
- Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite de couleur rouge à rouge-brun.

Règles alternatives :

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.
- Lorsque le logement est intégré au sein d'un bâtiment agricole.
- Aux éléments de la construction et extensions mentionnées ci-dessous.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse...) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas, autres volumes secondaires...) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Façades :

- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher de celles du nuancier de couleurs annexé au présent règlement.

Dispositions applicables aux autres destinations et sous-destinations de constructions :

3. Toitures et couvertures :

- Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...), sauf contrainte technique.
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

4. Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs en façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Le bardage des abris de pâture devra avoir un aspect bois.

5. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,8 mètre.
- Les clôtures seront constituées de larges mailles.



TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal à base d'essences locales de manière à faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
3. Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Article 2.8. A - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 2.9. A - Dispositions générales :

1. Lors de toute opération de construction, de réhabilitation, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Aucun nouvel accès ne devra être réalisé sur la voirie départementale hors agglomération



Article 3.2. A - Voirie

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3. A – Eau potable

1. L'alimentation en eau peut être réalisée par captage, récupération d'eau de pluie, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur, sauf lorsque le réseau de distribution d'eau potable est situé à proximité du projet. Dans ce cas toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
2. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Article 3.4. A - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis.

Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Des conventions de déversement pourront toutefois être signées avec le gestionnaire de réseaux.

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 3.5. A - Electricité

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



TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles présentées au titre VI sont divisées en différents secteurs de zones :

Nn : secteur correspondant à des espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est limitée.

Nh : secteur correspondant à des espaces naturels à forte valeur environnementale appartenant au site du Bruch de l'Andlau. Sa constructibilité est très limitée.

Nl : secteur correspondant à des équipements de loisirs situés en zone inondable.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. N – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.

Article 1.2. N - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dispositions spécifiques au secteur Nn :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, pistes cyclables, etc.
3. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
6. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
7. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations, d'une hauteur maximale de 4 mètres hors tout et dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière.
8. Les opérations inscrites en emplacements réservés.



9. Les clôtures sous réserve de respecter les dispositions du règlement et des autres législations en vigueur.

Dispositions spécifiques au secteur Nh :

10. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
11. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, pistes cyclables, etc.
12. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
13. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
14. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Dispositions spécifiques au secteur NI :

15. L'aménagement et l'entretien des constructions et installations existantes nécessaires à des équipements collectifs, à destination de loisirs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
16. Les aménagements et ouvrages d'intérêt collectif tels que voirie, réseaux, bassins de rétention, pistes cyclables, etc.
17. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
18. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel.
19. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
20. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.
21. Les opérations inscrites en emplacements réservés.



SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2.1. N - Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques :

Dispositions générales :

Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise de toute voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Règles alternatives :

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

- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

Article 2.2. N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 1 mètre.

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations, ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.
- Aux ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Article 2.3. N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions

Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, ne pourront excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière.

Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
3. Il peut être imposé des hauteurs inférieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence paysagère dans laquelle elles s'insèrent.

Disposition générale :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 4 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et transformations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux aménagements et ouvrages d'intérêt collectif.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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.

1. Façades :
 - Le bardage des abris de pâture devra avoir un aspect bois.
2. Clôtures :
 - Les clôtures seront constituées de larges mailles.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. N - Espaces libres et plantations



Les haies monospécifiques sont interdites.

STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

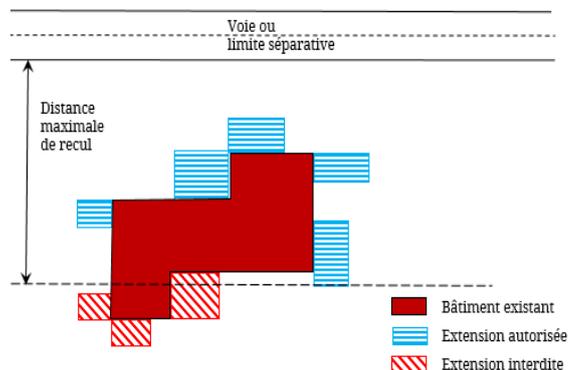
ANNEXE 1 - LEXIQUE

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport aux voies et emprises publiques :

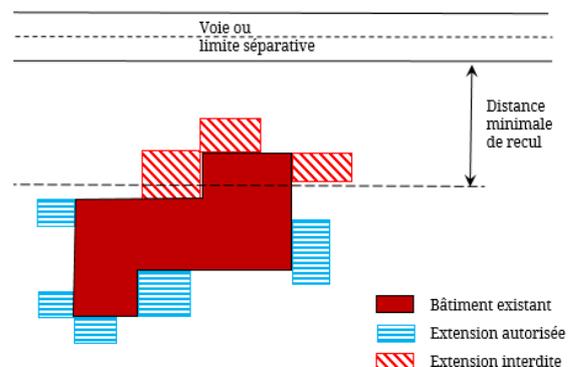
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-par rapport à la limite séparative :

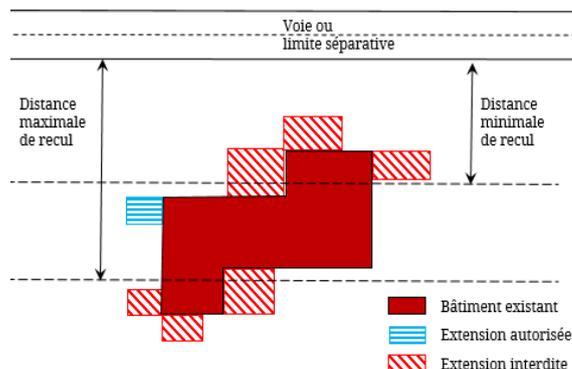
- Toute extension située au sein de la distance minimale de recul lorsqu'un recul minimal est imposé.
- Toute extension située au-delà de la distance maximale de recul lorsqu'un recul maximal est imposé.
- Toute extension située en dehors de la bande d'implantation lorsqu'un recul maximal et minimal sont imposés.



Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.





Accès ou voie

Un accès permet de se raccorder à une voie. Il correspond à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie. Une servitude de passage est considérée comme un accès. La voie, qu'elle soit publique ou privée, permet de circuler et d'atteindre les différents accès aux parcelles d'accueil des constructions et installations.

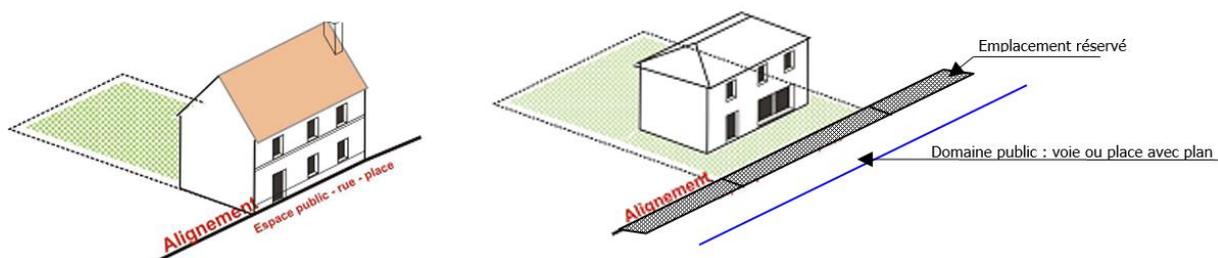
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings... La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins ruraux et chemins d'exploitation ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique et ne sont pas inclus dans cette catégorie.

Adaptation

Transformation interne ou externe d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. La transformation peut concerner aussi bien un ravalement de façade, une rénovation des pièces, le réagencement de l'intérieur du bâtiment, la création de nouvelles ouvertures ou l'application de nouveaux matériaux. Une réfection (cf. réfection) est une sorte d'adaptation.

Alignement

Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.



Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

- stationnement des véhicules (garage),
- abri de jardin ou remise de faible surface,
- piscine.

Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.

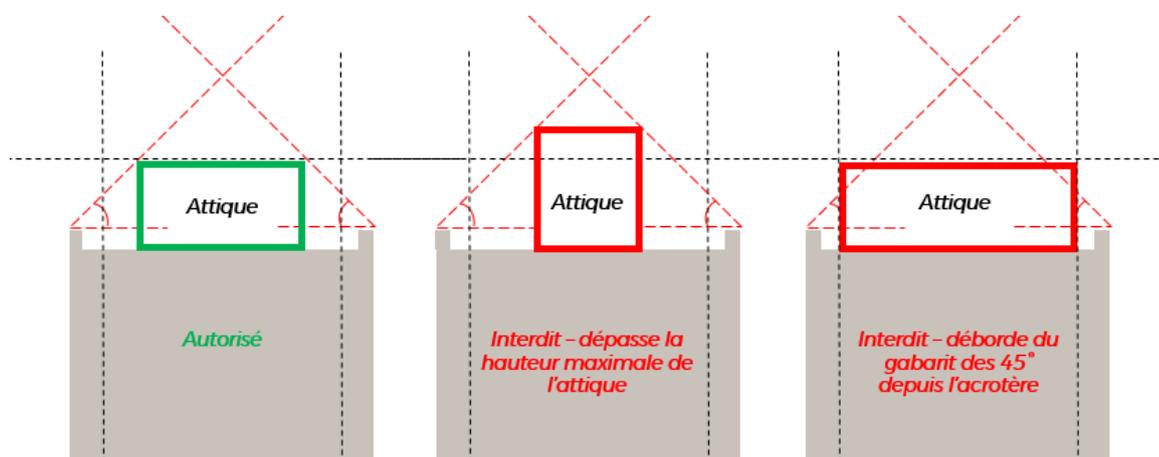
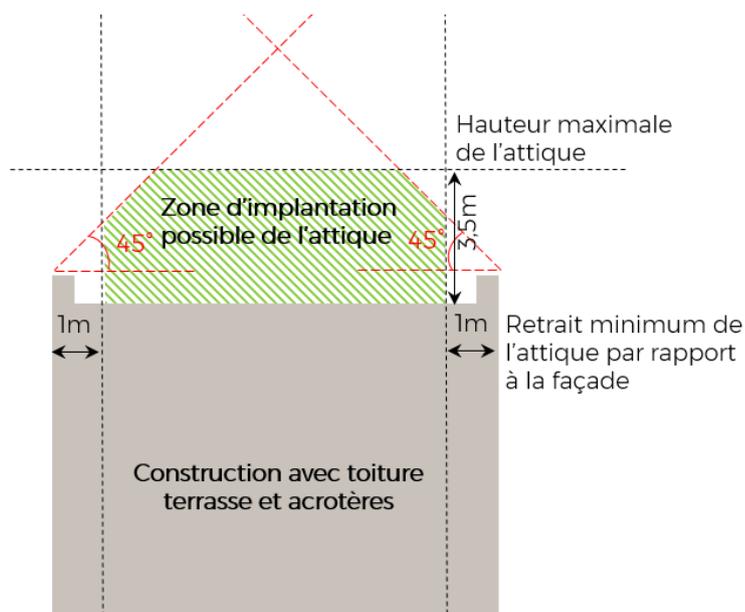
Attique :

Dernier niveau placé au sommet d'une construction* et situé en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

Les attiques doivent être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui au sommet de l'acrotère du bâtiment et s'élevant vers l'intérieur de la construction* avec une pente uniforme de 45°.

La hauteur de l'attique ne pourra excéder 3,5 mètres au-dessus de la base de l'acrotère du bâtiment, non compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édicules d'ascenseur, etc.

Les attiques doivent obligatoirement être constitués d'une toiture terrasse.



Bâtiment

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol (il peut comprendre un sous-sol), à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.



Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Caravanes

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Construction et installation

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition des constructions. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. De même, les antennes relais sont des installations.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau

Un cours d'eau doit réunir simultanément les 3 critères ci-dessous :

- L'existence d'un lit naturel à l'origine (sauf cas des bras artificiels, canaux assimilés à des cours d'eau, cours d'eau canalisés ou fortement anthropisés)
- L'alimentation par une source
- Un débit suffisant une majeure partie de l'année

Les reculs précisés par rapport aux cours d'eau n'intègrent pas les fossés.

Destination (usage)

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être



confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

Dans tous les cas, la destination d'un bâtiment s'apprécie au cas par cas et compte tenu de la multiplicité des situations possibles. Il n'est pas envisagé d'apporter des définitions exhaustives ou de regrouper et ainsi réduire le nombre de destinations ou sous-destinations actuellement prévues.

Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destinations au nombre de 23. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

Destinations*	Sous-destinations*
Secteur	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de service (accueil clientèle)
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- Par les sous-destinations qu'elles recouvrent.
- Par référence à leur définition nationale prise par arrêté.



Emplacement réservé

Tout ou partie d'une ou plusieurs parcelles réservée(s), dans le cadre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour le compte d'une personne publique à des fins, en cas de vente, de cession avec contrepartie financière. Les espaces concernés sont gelés de toute construction durable. Un droit de délaissement existe pour le ou les propriétaires par mise en demeure d'acquisition auprès de la personne publique concernée.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau. Dans ces cas, l'extension est considérée comme une nouvelle construction.

S'agissant du terme « limité », il s'entend dans la limite de 30% de l'existant.

Extensions d'une exploitation agricole existante

On entend par extension d'une exploitation existante non pas l'extension des bâtiments d'une exploitation mais la création de nouveaux bâtiments sur un site comprenant déjà des bâtiments de l'exploitation faisant l'objet du projet de création de nouveaux bâtiments.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Palissade en structure verticale ajourée montée sur un mur bahut

Ci-dessous un exemple de palissade à structure verticale ajourée montée sur un mur bahut.





Réfection

La réfection désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs, modernes en remplacement des parties endommagées. Elle n'appelle pas d'extension.

Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Seconde ligne

Un bâtiment est considéré comme situé en seconde ligne lorsqu'il se situe à l'arrière d'une construction principale existante ou lorsque le terrain faisant l'objet d'un projet de construction est situé à l'arrière d'un terrain existant, bâti ou non, constituant une unité foncière différente.

Dans le cas d'un terrain entouré par plusieurs rues ou à l'angle de 2 rues, la notion de seconde ligne s'apprécie par rapport à l'ensemble des rues.

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.



Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

La véranda est une construction à part entière à ossature bois ou métallique. Elle est fermée par un vitrage, et s'implante généralement en saillie le long d'une façade du bâtiment principal. Cette construction n'est pas présentée comme démontable et induit une notion de durabilité.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex : les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...)

ANNEXE 2 - NUANCIER

Les couleurs du nuancier ci-dessous sont indicatives et peuvent être remplacées par des couleurs équivalentes issues d'autres nuanciers.

NB : seule la référence de la couleur compte – la couleur illustrée n'est pas nécessairement représentative.

Tonalité jaune

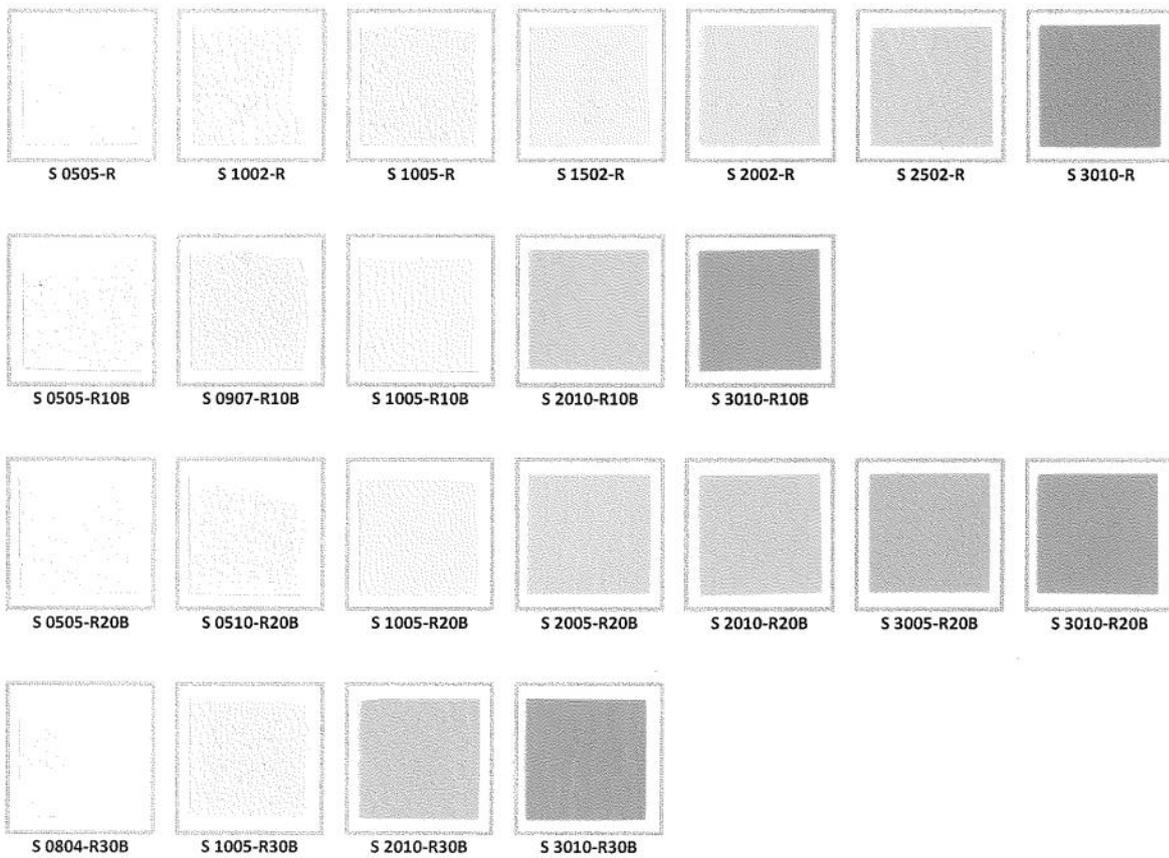








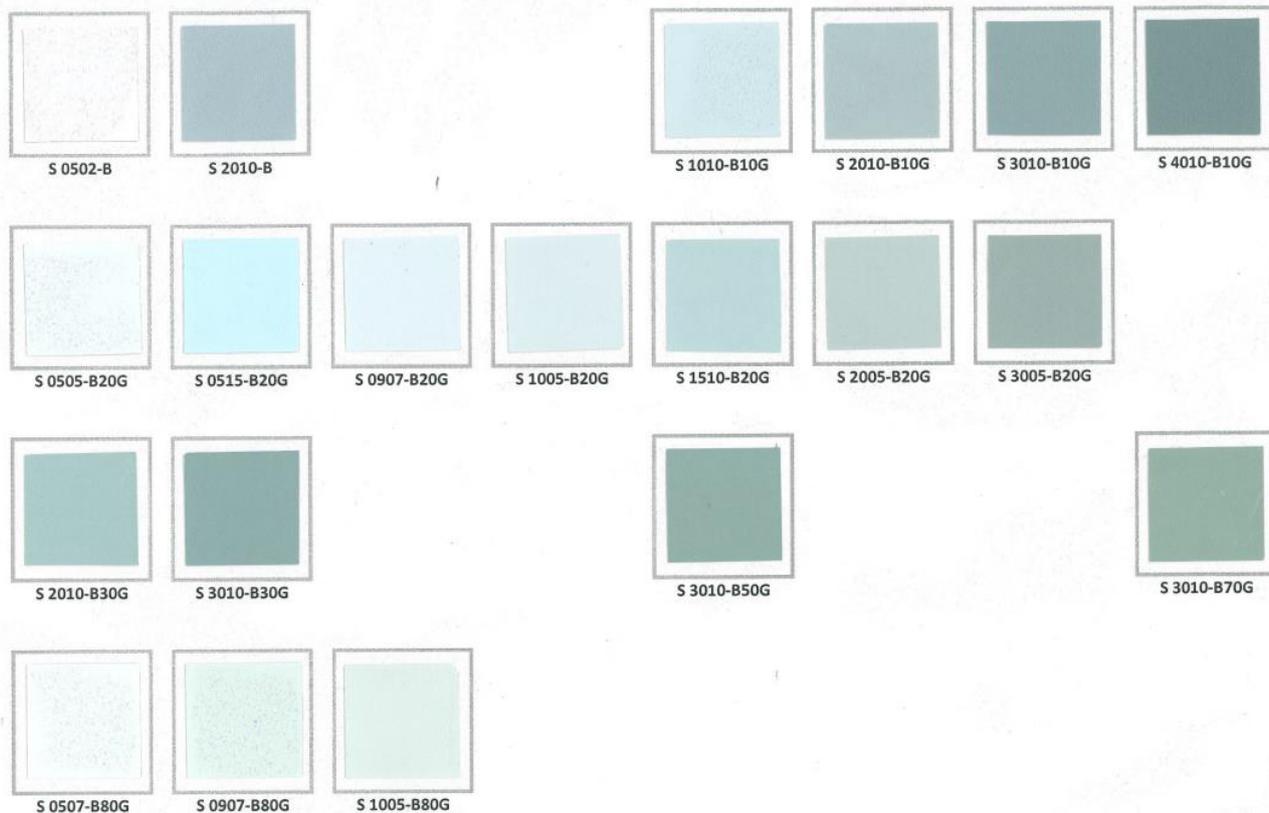
Tonalité rouge







Tonalité bleue





Tonalité verte



S 0502-G



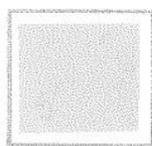
S 0505-G20Y



S 0804-G20Y



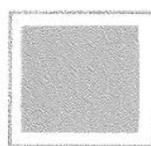
S 1005-G20Y



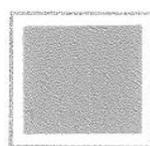
S 2005-G20Y



S 2010-G20Y



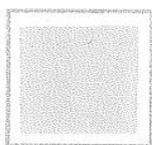
S 3005-G20Y



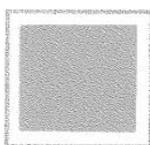
S 3010-G20Y



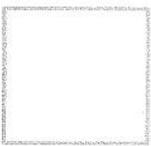
S 3010-G30Y



S 2005-G40Y



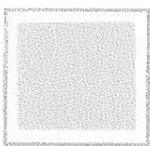
S 3010-G40Y



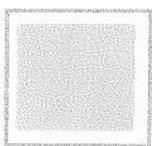
S 0505-G50Y



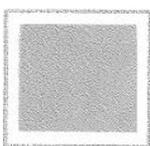
S 1005-G50Y



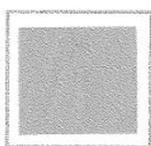
S 2005-G50Y



S 2010-G50Y



S 3005-G50Y



S 3010-G50Y



S 2010-G70Y



S 0505-G80Y



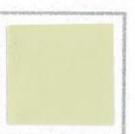
S 0603-G80Y



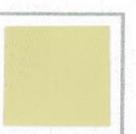
S 1005-G80Y



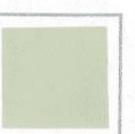
S 1505-G80Y



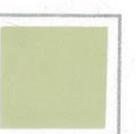
S 1510-G80Y



S 1515-G80Y



S 2005-G80Y



S 2010-G80Y



S 3005-G80Y



S 1005-G90Y



S 1505-G90Y



S 1510-G90Y



S 1515-G90Y



S 2005-G90Y



S 2010-G90Y



VB Process – Une société de la marque Territoire +
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**
06 88 04 08 85
thibaud.debonn@territoire-plus.fr
www.territoire-plus.fr