

WESTHOUSE

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Document destiné à l'arrêt

Mai 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
LES ZONES URBAINES	10
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	11
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub	19
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ue.....	27
LES ZONES A URBANISER	31
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU	32
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU	39
LES ZONES AGRICOLES	42
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Aa.....	43
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab	47
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ac.....	52
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ah	57
LES ZONES NATURELLES	62
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn	63
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ne	66

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

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

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

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

Les zones agricoles :

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

Les zones naturelles

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

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

Les sites et secteurs à protéger, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques et les prescriptions sont intégrées au présent règlement.

Les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques et les prescriptions sont intégrées au présent règlement.

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

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

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;

- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

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

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

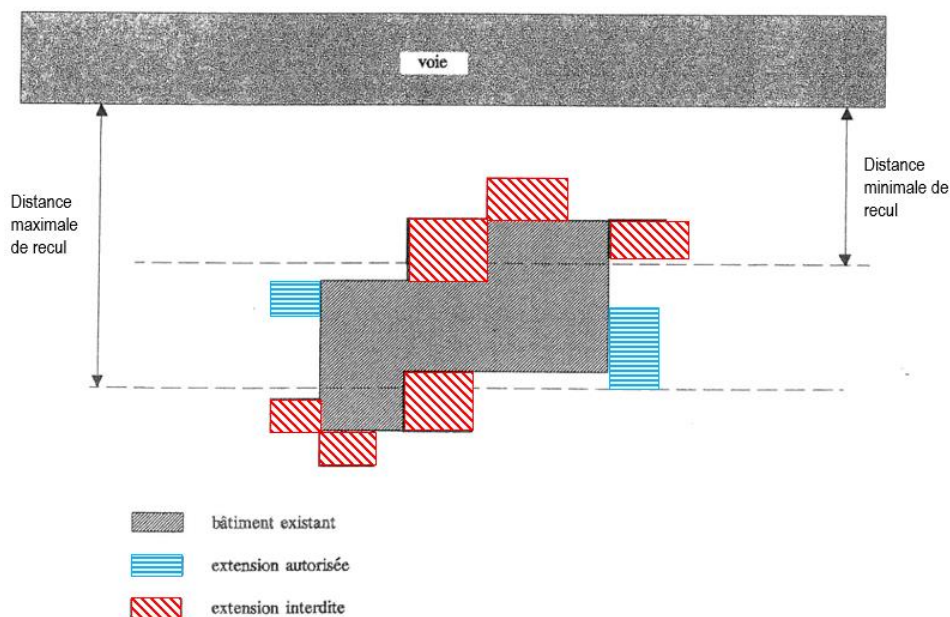
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles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

L'aggravation de la non-conformité :

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

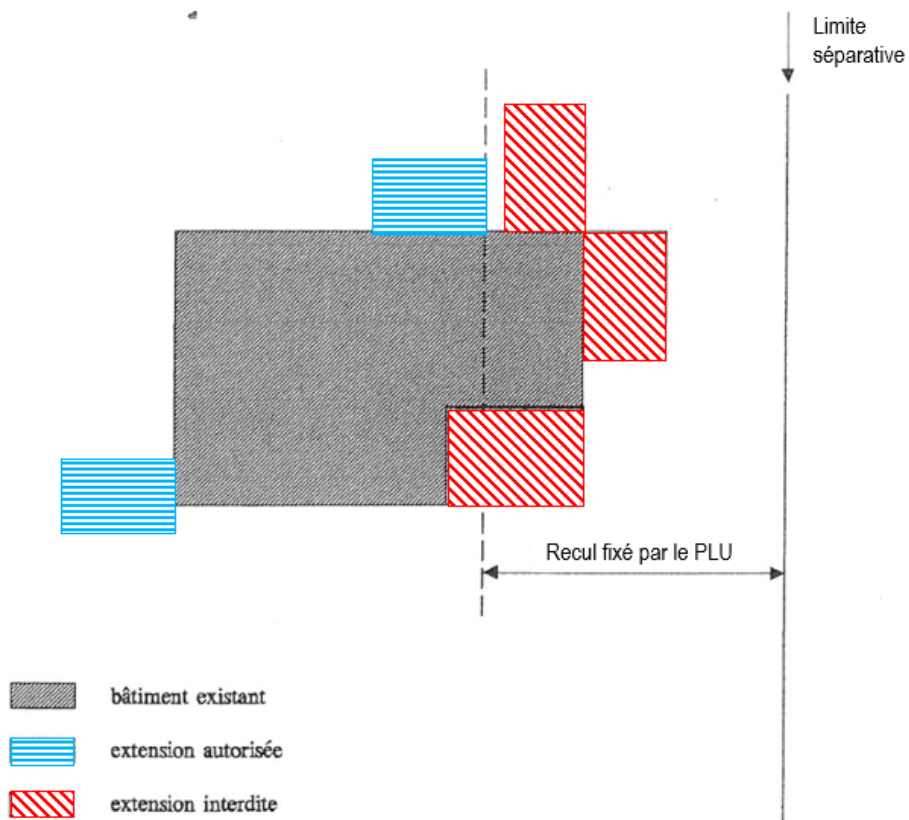
-par rapport à la voie :

- 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.
- toute extension dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la distance minimale ou maximale.



-par rapport à la limite séparative :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.
- toute extension dans le prolongement de l'existant ne respectant pas la distance minimale ou maximale.



Dispositions spécifiques applicables aux secteurs répertoriés par la trame graphique « zone inondable » sur les plans de zonage :

Sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :

- Les travaux de protection contre les crues et/ou destinés à réduire le risque inondation.
- Les nouvelles infrastructures, sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.
- Les extensions limitées à 20 mètres² pour les habitations existantes et à 20% d'emprise au sol supplémentaire pour les autres bâtiments existants, à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote de premier plancher soit créée au moins 0,3 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normale de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- Les ouvrages et aménagement liés à des activités sans fréquentation permanente, notamment ceux nécessaires au fonctionnement des entreprises existantes (aire de stationnement, aires de circulation, réseaux divers...), sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.
- Les clôtures, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- Les reconstructions après sinistre sans augmentation d'emprise ni de surface de plancher sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - niveau de premier plancher créé au moins 0,3 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux,
 - 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 des plus hautes eaux,
 - mise hors d'eau (par rapport à la cote des plus hautes eaux) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, ...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, ...).

Glossaire :

Les annexes :

Sont considérées comme annexes: les abris de jardins, les abris à bois, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage, car-port...), les piscines, les ateliers liés à une habitation (bricolage, peinture...), les kiosques, etc. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale.

Les extensions limitées :

Les extensions limitées sont des constructions attenantes à la construction principale, dont la superficie totale et cumulée n'excède pas 40 mètres² d'emprise au sol par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Alignement :

Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie d'accès à ce terrain s'il s'agit d'une voie privée.

Implantation des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques :

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

LES ZONES URBAINES

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.
- **Ub** : correspond aux espaces bâtis plus récents et à densité moyenne à vocation principale d'habitat. *Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites dans les « dispositions générales » du présent règlement.*
- **Ue** : correspond au secteur d'équipements publics. *Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites dans les « dispositions générales » du présent règlement.*

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ua.

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

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

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, à condition que les activités exercées soient compatibles avec l'habitat.

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

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction

ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'elle dessert jusqu'à 3 logements,
- 5 mètres lorsqu'elle dessert plus de 3 logements.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales 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.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent être édifiées avec un recul de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Sauf en cas de décrochement entre les constructions situées sur les propriétés directement contiguës, les constructions ou installations doivent être édifiées suivant la ligne d'implantation et l'orientation des façades des constructions principales existantes situées sur les propriétés directement contiguës.

En cas d'absence de constructions sur les parcelles voisines, les constructions ou installations doivent être édifiées à l'alignement.

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis-à-vis de la voie considérée comme voie principale au regard de sa largeur au droit de la parcelle et du trafic automobile moyen annuel qu'elle supporte, mesuré, observé, ou estimé par l'autorité gestionnaire de voirie. Par rapport à la voie considérée comme non principale, les constructions ou installations doivent être édifiées avec un recul de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
- aux constructions et installations édifiées au-delà de la façade arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques,
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif,
- aux annexes situées à l'intérieur de la trame graphique de la rue des Agriculteurs et de la rue du 20 Novembre, qui doivent être implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale,
- aux pompes à chaleur en façade, qui doivent être implantées au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique. Cette distance peut être réduite à 3 mètres dans le cas de terrains dont la largeur n'excède pas 10 mètres.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils n'excèdent pas 0,40 mètre par rapport au nu de la façade,
- que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure ou égale à 3,50 mètres,
- que l'emprise publique, au droit de la parcelle, ait une largeur supérieure à 6 mètres

L'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et de circulation des personnes à mobilité réduite.

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

Dispositions générales :

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la rue, les bâtiments seront implantés sur une limite latérale au moins.

L'implantation sous forme de Schlupf est autorisée sur limite latérale aux conditions cumulatives suivantes :

- que le retrait de la façade du bâtiment par rapport à la limite séparative soit compris en 0,4 et 0,8 mètre,
- qu'en cas de construction existante sur la parcelle voisine, une distance de passage d'au moins 0,8 mètre soit respectée entre les deux bâtiments.

A l'arrière de cette profondeur de 30 mètres, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 1 mètre, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
- aux pompes à chaleur en façade, qui doivent être implantées au-delà de 5 mètres de l'ensemble des limites séparatives. Cette distance peut être réduite à 3 mètres dans le cas de terrains dont la largeur n'excède pas 10 mètres.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale de toute construction et installation est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit.
- à 3,5 mètres au sommet de l'acrotère.
- à 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou aux 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 bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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.

La différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne pourra excéder 0,3 mètre sauf contrainte liée au risque d'inondation.

Les toitures :

Les toitures des constructions seront à deux pans droits ou à deux pans brisés. Les pans principaux devront avoir une pente comprise entre 40° et 52° sauf pour les constructions à destination d'exploitation agricole.

Les croupes et demi-croupes sont autorisées.

Les toitures terrasse sont admises uniquement pour les constructions annexes ou les volumes secondaires d'une construction principale, d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres².

Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte et l'aspect devront s'harmoniser avec les toitures des constructions avoisinantes. Cependant, les équipements liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...) et les toitures végétalisées sont autorisés mais devront être réalisés de façon à optimiser leur intégration dans le paysage.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue et ne dépassent pas le nu des façades latérales existantes,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

A l'intérieur des sections identifiées en trame graphique le long de la rue des Agriculteurs et de la rue du 20 Novembre :

-les bâtiments principaux seront implantés avec pignon sur rue,

-les pans principaux devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.

Les clôtures :

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie dont le rapport entre plein et vide devra être compris entre 30% et 70% de plein.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra excéder 1,8 mètre.

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

A l'intérieur des sections identifiées en trame graphique le long de la rue des Agriculteurs et de la rue du 20 Novembre, les clôtures sur rue seront constituées de murs bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, surmonté d'un dispositif à claire-voie verticale dont le rapport entre plein et vide devra être compris entre 30% et 70% de plein. La hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra excéder 1,6 mètre.

Le long des limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Les façades :

A l'intérieur des sections identifiées en trame graphique le long de la rue des Agriculteurs et de la rue du 20 Novembre :

-les façades à colombages devront être préservées quels que soient les travaux envisagés (isolation, ravalement, rénovation, reconstruction après démolition ou sinistre...),

-des colombages devront être réalisés sur l'ensemble des façades des nouvelles constructions principales.

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

Dispositions générales :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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.

Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Normes de stationnement (véhicules) :

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

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 de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 4 logements est exigée pour les visiteurs.

Bureaux

2 places par tranche de 75 mètres² de surface de plancher entamée.

Artisanat et entrepôt

1 place par tranche de 75 mètres² de surface de plancher entamée.

Normes de stationnement (vélos) :

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 6 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

Article 13 - Ua : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Au-delà de 30 mètres de la limite d'emprise publique, au moins 50% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions doit être plantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ub.

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

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

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

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, à condition que les activités exercées soient compatibles avec l'habitat.

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

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à :

- 4 mètres lorsqu'elle dessert jusqu'à 3 logements,
- 5 mètres lorsqu'elle dessert plus de 3 logements.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres et desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales 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.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Dispositions générales :

La majeure partie de la façade sur rue de la construction principale doit être édifiée avec un recul de 8 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Dans le cas où les constructions principales existantes situées sur les propriétés directement contigües sont situées à une distance supérieure à 8 mètres par rapport à l'alignement, la construction principale pourra :

- soit s'aligner sur la construction principale la plus proche de l'alignement,
- soit être implantée avec un recul de 8 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis-à-vis de l'ensemble des voies.

Le long de la route de Valff et de la route de Benfeld, les constructions ou installations doivent être édifiées avec un recul de façade, compris entre 3 et 8 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- aux constructions et installations édifiées au-delà de la façade arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 8 mètres de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- aux pompes à chaleur en façade, qui doivent être implantées au-delà de 5 mètres de la limite d'emprise publique. Cette distance peut être réduite à 3 mètres dans le cas de terrains dont la largeur n'excède pas 10 mètres.

L'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et de circulation des personnes à mobilité réduite.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 1 mètre, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
- aux pompes à chaleur en façade, qui doivent être implantées au-delà de 5 mètres de l'ensemble des limites séparatives. Cette distance peut être réduite à 3 mètres dans le cas de terrains dont la largeur n'excède pas 10 mètres.

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

Pour des raisons de sécurité, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

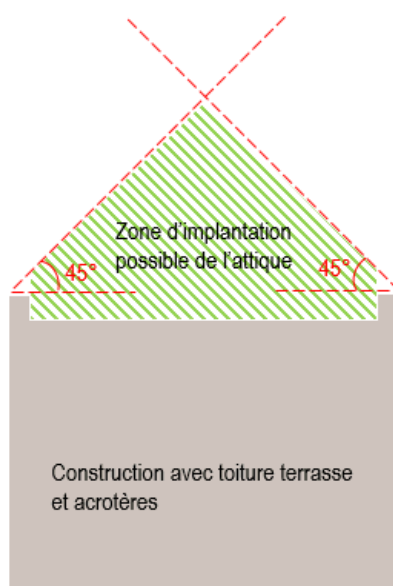
- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit,
- à 8 mètres au sommet de l'acrotère et 10 mètres hors tout en cas d'attiques,
- à 11 mètres au faîtage.

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



Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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.

La différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne pourra excéder 0,3 mètre sauf contrainte liée au risque d'inondation.

Les toitures :

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions seront à deux pans droits ou à deux pans brisés. Les pans principaux devront avoir une pente comprise entre 30° et 52°. Une pente de toiture inférieure pourra être autorisée pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou les volumes secondaires d'une construction principale.

Les croupes et demi-croupes sont autorisées.

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte et l'aspect devront s'harmoniser avec les toitures des constructions avoisinantes. Cependant, les équipements liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...) sont autorisés mais devront être réalisés de façon à optimiser leur intégration dans le paysage.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout,
- aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue et ne dépassent pas le nu des façades latérales existantes,
- à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

Les clôtures :

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non d'éléments de type clôture, grillage, etc.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra excéder 1,8 mètre.

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

Le long des limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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

Dispositions générales :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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.

Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Normes de stationnement (véhicules) :

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

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 de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 4 logements est exigée pour les visiteurs.

Bureaux

2 places par tranche de 75 mètres² de surface de plancher entamée.

Commerce

1 place minimum par commerce. Néanmoins, ce nombre minimum de place est susceptible d'être adapté pour correspondre aux besoins réels engendrés en fonction de la nature du commerce.

Artisanat et entrepôt

1 place par tranche de 75 mètres² de surface de plancher entamée.

Normes de stationnement (vélos) :

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 6 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

Article 13 - Ub : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions doit être plantée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage autres que ceux visés à l'article 2 – Ue.

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, de bureau, d'habitation et d'industrie.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales 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.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

Dispositions particulières :

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

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

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

Non réglementé.

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 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.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Article 13 - Ue : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

LES ZONES A URBANISER

Elles comprennent un secteur :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour les habitations avoisinantes ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec les habitations avoisinantes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôt, d'artisanat et d'industrie.

Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

Article 2 - IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- Les constructions et installations à destination de commerce à condition d'être compatibles avec les habitations avoisinantes.

Conditions d'aménagement :

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

- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect 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.

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

Article 3 - IAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie :

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra garantir la sécurité des usagers et des riverains, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres-doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants, 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.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement,
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 1 mètre, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
- aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,5 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

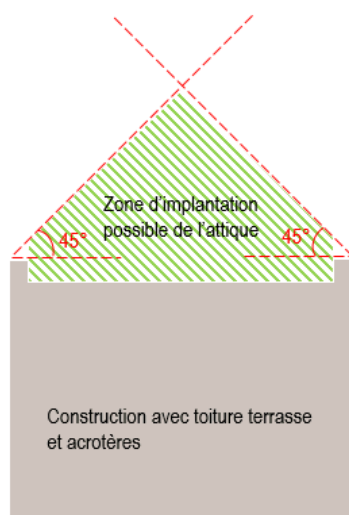
- La hauteur est mesurée à partir du niveau fini à l'axe de la chaussée, au droit de la parcelle sur laquelle sera implantée la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit,
- à 8 mètres au sommet de l'acrotère et 10 mètres en cas d'attiques,
- à 11 mètres au faîtage.

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



Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales :

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.

La différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne pourra excéder 0,3 mètre sauf contrainte liée au risque d'inondation.

Les toitures :

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures des constructions seront à deux pans droits ou à deux pans brisés. Les pans principaux devront avoir une pente comprise entre 30° et 52° sauf pour les volumes secondaires d'une construction principale.

Les croupes et demi-croupes sont autorisées.

Sauf en cas de toiture terrasse, les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte et l'aspect devront s'harmoniser avec les toitures des constructions avoisinantes. Cependant, les équipements liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...) sont autorisés mais devront être réalisées de façon à optimiser leur intégration dans le paysage.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres hors tout,

Les clôtures :

Le long des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté ou non d'éléments de type clôture, grillage, etc.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne pourra excéder 1,8 mètre.

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

Le long des limites séparatives :

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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.

Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

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

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Normes de stationnement (véhicules) :

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

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 de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé.
- à partir de 4 logements créés : 1 place supplémentaire, à la charge de l'aménageur, par tranche entamée de 2 logements est exigée pour les visiteurs.

Bureaux

2 places par tranche de 75 mètres² de surface de plancher entamée.

Commerce

1 place minimum par commerce. Néanmoins, ce nombre minimum de place est susceptible d'être adapté pour correspondre aux besoins réels engendrés en fonction de la nature du commerce.

Normes de stationnement (vélos) :

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 6 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Pour les constructions à destination d'habitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé la création de 2 emplacements vélo par logement.

Article 13 - IAU : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Pour toute nouvelle construction à destination d'habitation, la plantation de 2 arbres à haute tige d'essence locale (de préférence fruitière) par logement est imposée sur l'unité foncière dudit logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions principales, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé jusqu'à la limite de la voie ou de l'espace public.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - IIAU du présent règlement.

Article 2 - IIAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions, installations ou travaux à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

Article 3 - IIAU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

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

Dispositions générales :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Article 7 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative

Toute construction et installation nouvelle doit être édifiée à une distance minimale de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article 12 - IIAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - IIAU : espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

LES ZONES AGRICOLES

Extrait du rapport de présentation : la zone agricole est divisée en plusieurs secteurs.

- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée. *Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites dans les « dispositions générales » du présent règlement.*
- **Ab** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles, à l'exception des bâtiments d'élevage.
- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles. *Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites dans les « dispositions générales » du présent règlement.*
- **Ah** : secteur correspondant au hameau du Holzbad. *Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites dans les « dispositions générales » du présent règlement.*

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admis sous condition :

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

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

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 emprise au sol maximale de 20 mètres².

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².

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

Non réglementé.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

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

Non réglementé.

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

Non règlementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab

Article 1 – Ab : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 - Ab : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

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

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole 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 l'exception de celles dédiées à l'élevage et leurs annexes et/ou générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 - Ab : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Article 5 - Ab : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - Ab : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

Article 7 – Ab : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ab : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ab : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

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

Cas des constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout principal du toit et à 11 mètres au faîtage.

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout principal du toit à l'exception des silos pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Cas des autres constructions :

Non réglementé.

Article 11 - Ab : 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.

Les couleurs des toitures et des façades devront favoriser l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement bâti ou naturel.

Les bardages brillants sont interdits.

Article 12 - Ab : obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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, y compris pour les véhicules agricoles avec ou sans remorque.

Article 13 - Ab : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Ab : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 – Ac : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admis sous condition :

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

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole 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.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition 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.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

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

Cas des constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal du toit,
- à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère,
- à 11 mètres au faîtage.

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout.

Article 11 - Ac : 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.

Les couleurs des toitures et des façades devront favoriser l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement bâti ou naturel.

Les bardages brillants sont interdits.

Article 12 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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, y compris pour les véhicules agricoles avec ou sans remorque.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ah

Article 1 – Ah : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 - Ah : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

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

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole 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.

Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le changement de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination soit agricole, commerciale ou de l'hébergement hôtelier.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'installation envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article 4 - Ah : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Article 5 - Ah : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - Ah : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

Article 7 – Ah : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

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

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

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Tout point d'une extension ou d'une annexe doit être implanté à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres autour des bâtiments principaux d'habitation auxquels ils sont liés.

Article 9 - Ah : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles annexes et extensions des habitations existantes ne pourra excéder 50 mètres² supplémentaires par unité foncière, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article 10 - Ah : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

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

Cas des constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres à l'égout principal du toit et à 11 mètres au faîtage.

Cas des constructions à usage d'exploitation agricole :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres hors tout.

Cas des autres constructions :

Non réglementé.

Article 11 - Ah : 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.

Les couleurs des toitures et des façades devront favoriser l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement bâti ou naturel.

Les bardages brillants sont interdits.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Article 12 - Ah : obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule 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, y compris pour les véhicules agricoles avec ou sans remorque.

Article 13 - Ah : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - Ah : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES NATURELLES

Extrait du rapport de présentation : la zone naturelle est divisée en plusieurs secteurs.

- **Nn** : secteur correspondant aux principaux espaces naturels de la commune.
Ce secteur est concerné par la trame graphique relative à la zone inondable. Les espaces concernés doivent également respecter les règles relatives aux zones inondables inscrites dans les « dispositions générales » du présent règlement.
- **Ne** : secteur d'étangs autorisant l'extension des abris de pêche. Ne est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sens du code de l'urbanisme.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn

Article 1 - Nn : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

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

Sont admis sous condition :

Dispositions générales

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

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et notamment ceux liés à la mise en valeur du Bruch de l'Andlau.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

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

Non réglementé.

Article 4 - Nn : desserte par les réseaux

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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.

Article 5 - Nn : superficie minimale des terrains constructibles

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

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Dispositions générales

La construction doit être implantée sur limite séparative ou au-delà de 0,5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 - Nn : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Nn : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Nn : 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.

Article 12 - Nn : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 14 - Nn : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ne

Article 1 - Ne : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 - Ne : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

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

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et la renaturation des cours d'eau et des espaces naturels.

Les travaux nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des étangs existants à la date d'approbation du PLU.

Les annexes et les extensions des bâtiments existants situées à l'intérieur d'un périmètre défini par une distance de 20 mètres maximum à partir de tout point des constructions existantes.

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

Non réglementé.

Article 4 - Ne : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

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

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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Article 5 - Ne : superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 6 - Ne : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou à une distance au moins égale à 0,5 mètre de l'alignement.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 - Ne : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La construction doit être implantée sur limite séparative ou au-delà de 0,5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.

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

Tout point d'une extension ou d'une annexe doit être implanté à l'intérieur d'un périmètre de 20 mètres autour des bâtiments principaux auxquels ils sont liés.

Article 9 - Ne : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale supplémentaire cumulée des nouvelles constructions ne pourra dépasser 100 mètres² pour l'ensemble du secteur Ne.

Article 10 - Ne : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

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

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 - Ne : 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.

Article 12 - Ne : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Ne : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Ne : coefficient d'occupation du sol

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

