



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**HINDISHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration le : 26/10/1987  
Révision n°1 le : 28/03/2002  
Modification simplifiée n°1 le : 22/12/2004  
Modification n°1 le : 24/10/2006  
Modification n°2 le : 21/05/2007  
Modification n°3 le : 17/11/2010  
Modification simplifiée n°2 le : 02/03/2011  
Modification simplifiée n°3 le : 05/09/2013  
Modification simplifiée n°4 le : 23/02/2015  
RNU le : 27/03/2017

### REVISION DU POS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 04 juillet 2019,

A Hindisheim,  
le 04 juillet 2019



Le Maire,  
Pascal NOTHISEN



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE  
**HINDISHEIM**



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



# REGLEMENT

*Version 2015 du Code de l'Urbanisme  
Version PLU « approuvé »*

**Vidal**  
consultants

**AGE**  
Atelier Guillaume Equibey

**O.G.E.**  
OFFICE DE GÉNIE  
ÉCOLOGIQUE

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 3 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 6 –PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

## **TITRE I**

---

### **Dispositions Générales**

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HINDISHEIM.

## **Article 2 : Division du territoire en zones**

---

### **Les zones urbaines:**

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU de HINDISHEIM distingue plusieurs zones urbaines :

- **UA** : tissu ancien à vocation **mixte** (habitat, équipement, activités,..)
- **UB** : extension du tissu ancien, à dominante **d'habitat**
- **UL** : tissu à dominante **d'équipements collectifs**
- **UX** : tissu à dominante **d'activités économiques**

### **Les zones à urbaniser**

Il s'agit des zones non urbanisées au moment de l'élaboration du PLU, destinées à l'urbanisation future, à vocation dominante d'habitat ou d'activités. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU de HINDISHEIM comporte des zones :

- **1AU** destinée à l'urbanisation future à moyen- court terme, et à vocation dominante d'habitat

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**La zone agricole A comporte en outre deux secteurs Ac et Ac1** dans lesquels les constructions agricoles sont autorisées sous conditions.

## **Les zones naturelles et forestières**

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

**La zone naturelle N comporte un secteur Np**, englobant le terrain d'assiette de l'association de pêche.

Ce secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) est créé conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme qui précise A titre exceptionnel, peuvent être délimités, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels peuvent être autorisées

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise, dans ce cas, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existant peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

### **Article 3 : Les emplacements réservés (ER)**

---

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations, équipements, ou constructions d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

### **Article 4 : Constructions non conformes**

---

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 5 : Reconstruction à l'identique**

---

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique du volume et de la superficie de plancher des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 13 des différentes zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### **Article 6 : Adaptations mineures**

---

Si les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont possibles. Dans ce cas, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

### **Article 7 : Principe de rédaction des articles 1 et 2**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

### **ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS**

**Uniquement dans la zone UA (à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement) :**

1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone ;
2. Les constructions et installations à usage d'élevage agricole (à l'exception des aménagements de mise aux normes) ;
3. Les carrières ;
4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
5. Le camping et le caravanning à l'exception de ceux admis sous condition ;
6. Les parcs d'attraction.

**Uniquement dans le périmètre inondable de la zone UA identifié sur le plan de règlement :**

Toute construction ou installation non citée à l'article 2UA ci-dessous est interdite

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

***Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés.***

***L'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.***

**Uniquement dans la zone UA (à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement) :**

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum de la surface de plancher) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.

3. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**Uniquement dans le périmètre inondable de la zone UA identifié sur le plan de règlement :**

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction ou installation existante dans la zone à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
3. Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la construction déjà existante.
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE**

**I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres

**II – VOIRIE**

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

3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

## **ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **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 aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

### **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

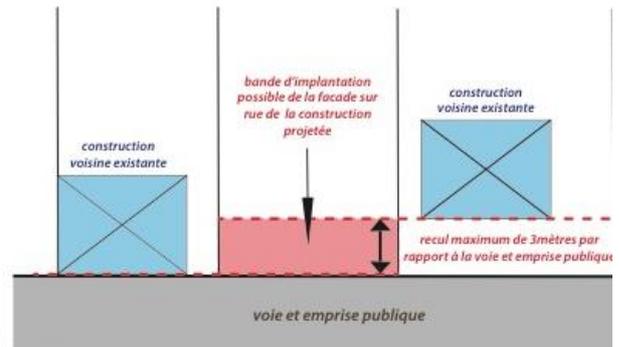
#### **En front de rue :**

1. La façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions implantées sur les parcelles contiguës, sans pouvoir excéder un recul de 3m de l'alignement des voies et emprises publiques ;

En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils n'entraînent pas de problème pour le fonctionnement urbain.

2. Si seule une parcelle contiguë est bâtie, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans la bande d'implantation définie par la façade sur rue de cette construction et l'alignement des voies et emprises publiques

3. En l'absence de bande d'implantation définie par les façades sur rue des constructions voisines, la façade sur rue de la construction devra s'implanter dans une bande de recul définie par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques, comprise entre 0 et 3m maximum.



### **Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :**

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m

Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

### **Cours d'eau**

1. Toute nouvelle installation et construction devra s'implanter suivant un retrait minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau
2. Toute extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### Dispositions générales

#### 1. Sur une profondeur de 0 à 50 mètres comptée à partir du domaine public :

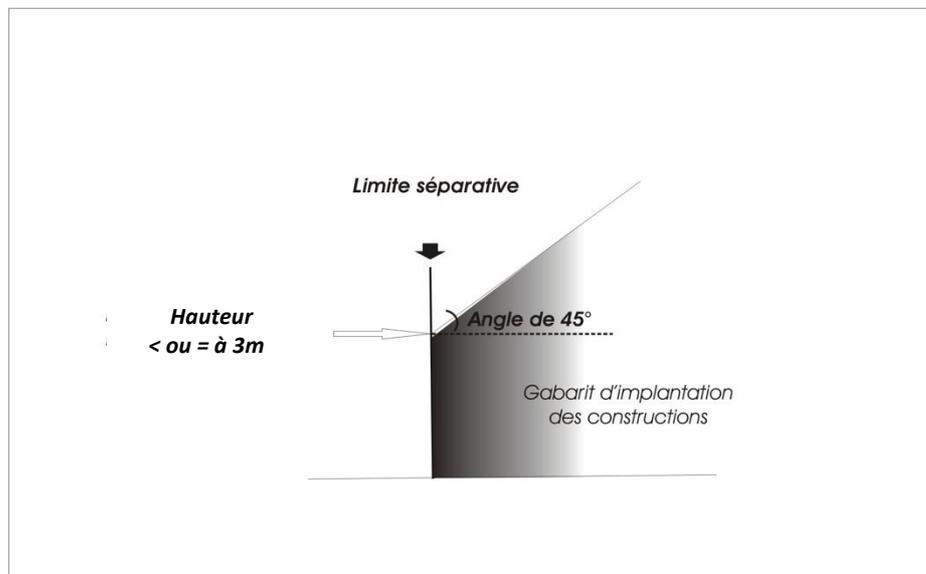
1.1 Toute construction et installation devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

1.2. Pour la façade de la construction qui ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation 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.

#### 2. Au-delà d'une profondeur de 50 mètres comptée à partir du domaine public :

2.1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation 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.

2.2 Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



2.3. En outre, le long de toutes limites séparatives, les règles d'implantation définies ci-dessus sont autorisées à condition que la longueur de la construction implantée sur limite séparative n'excède pas 7 mètres par limite séparative et 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives. Au-delà de ces longueurs, la

construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres (tout en respectant le gabarit ci-dessus).

### **3. Sur toute la profondeur de la parcelle :**

3.1. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès à la construction est autorisé à l'intérieur des marges d'isolement définies à l'alinéa 2.2 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3m<sup>2</sup>.

3.2. En limite latérale, un léger recul est toutefois autorisé afin de respecter la tradition locale d'un « Schlupf » ; s'il existe sur la parcelle contiguë au droit de la construction projetée une construction déjà implantée selon ce principe, ce dernier devra alors être de 0,80m au minimum et 1,2m au maximum.

3.3. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

1. Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

2. L'implantation d'abris inférieurs à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur hors tout est inférieure à 3m est autorisée selon un recul minimum de 0,5m par rapport aux limites séparatives.

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

### **ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

### **ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

### **Sur toute la profondeur de la parcelle**

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

### **En outre et uniquement au-delà d'une profondeur de 50 mètres comptée à partir du domaine public :**

La hauteur des constructions à toit plat est limitée à 3,5m à l'acrotère.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

## **ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Remblais et rez-de-chaussée surélevé**

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

#### **Toitures**

1. Sauf si la configuration du terrain ne le permet pas (ex : trop faible profondeur), toute construction nouvelle implantée en front de rue aura obligatoirement un pignon sur rue. Lorsque la parcelle est touchée par plus d'une voie publique, les dispositions s'appliquent alors en bordure d'au moins une des voies, qui sera en règle générale soit la plus importante, soit celle où l'ordre de construction est prédominant.
2. Les toitures des constructions principales présenteront 2 pans d'une pente égale, comprise entre 40 et 52° ; les croupes et les demies croupes sont autorisées.

3. Les constructions à toits plats sont toutefois autorisées sous réserve de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- que la construction s'implante au-delà d'une profondeur de 50m comptée à partir du domaine public ;
- que sa hauteur à l'acrotère soit inférieure ou égale à 3,5m.

4. Les toitures des constructions principales seront recouvertes de matériaux lourds rappelant l'aspect de la tuile en terre cuite naturelle. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, toits végétalisés,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda,... dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

6. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux volumes secondaires de la toitures (lucarnes,...) pour lesquelles la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; la superficie de ces derniers est en outre limitée à 20% de la superficie totale de la toiture principale.

6. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

#### **Clôture sur voies et emprises publiques**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cet dernier est limité à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide et les éléments constitutifs se présenteront verticalement et non à l'horizontale.

4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

7. Les dispositions des alinéas 1 à 6 ci-dessus, ne s'appliquent pas en cas de reconstruction de porche, de porte cochère, de portail, de poteaux existant en pierre naturelle.

#### **Clôture sur limites séparatives**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.

### **Antennes paraboliques**

1. L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique n'est pas autorisée.
2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de toiture.

### **Ouvertures**

1. Pour les façades donnant sur la voie publique, et à l'exception des ouvertures destinées au commerce (vitrine et porte d'entrée du commerce), leur mode de fermeture extérieur sera celui des volets battants.
2. Les caissons de volet roulant ou de store implantés en saillie sont interdits en façades sur rue et emprises publiques.
3. Les ouvertures des constructions principales implantées en front de rue seront de forme rectangulaire et présenteront des dimensions de hauteur supérieures à celles de leur largeur.

### **Ouvrage en saillie**

Pour les façades sur rue, les ouvrages en saillies tels que les balcons, les perrons, les oriels et autres fenêtres en saillie sont interdites, à l'exception des débords de toits sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique.

## **ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT**

1. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

## **ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 20% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont 50% en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des opérations de réhabilitation dont l'emprise au sol existante ne dégage pas 20% de surface perméable.
3. Il est recommandé de planter des essences non allergènes.

**ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE 15 UA – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

---

Non règlementé

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

---

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

### **ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS**

**Uniquement dans la zone UB (à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement) :**

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone ;
2. Les carrières ;
3. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules ;
4. Le camping et le caravaning à l'exception de ceux admis sous condition ;
5. Les parcs d'attraction.

**Uniquement dans le périmètre inondable de la zone UB identifié sur le plan de règlement :**

Toute construction ou installation non citée à l'article 2 UB ci-dessous est interdite

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

***Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés***

**Uniquement dans la zone UB (à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement) :**

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (30% maximum de surface de plancher) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
3. Les constructions et installations à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**Uniquement dans le périmètre inondable de la zone UB identifié sur le plan de règlement :**

1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.
2. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction ou installation existante dans la zone à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
3. Les constructions annexes à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à la construction déjà existante.
4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert).
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE**

**I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

**II – VOIRIE**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 3 mètres.

## **ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **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 aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

### **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

## **Dispositions générales**

### **Constructions en front de rue**

Sauf dispositions graphiques figurant sur le plan de règlement, toute façade sur rue de la construction ou installation doit s'implanter dans une bande comprise entre l'alignement et un recul maximal de 5m par rapport aux voies et emprises publiques. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels sur pignons, si la configuration de la rue le permet, notamment pour des raisons de sécurité.

### **Les implantations de construction en deuxième ligne ou plus sont autorisées uniquement dans les cas de figure suivants :**

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 m

Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

### **Cours d'eau**

1. Toute nouvelle installation et constriction devra s'implanter suivant un retrait minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau
2. Toute extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

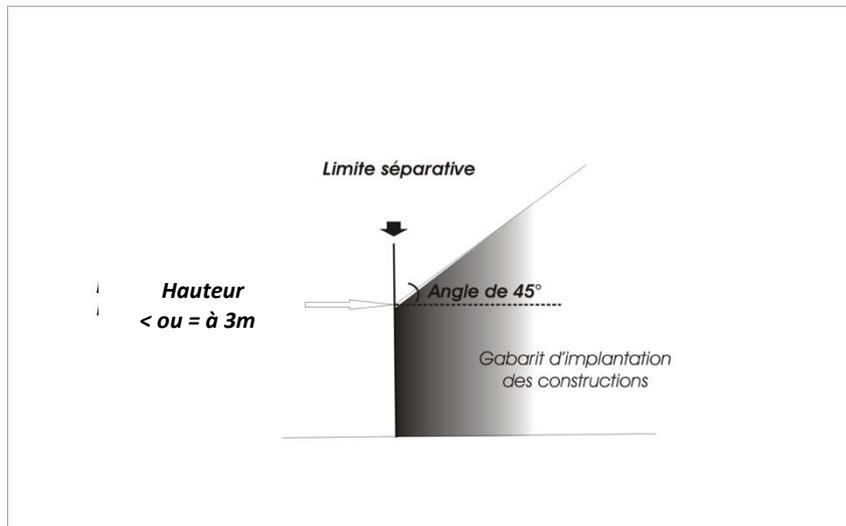
Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation 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.
- 2 Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
  - lorsqu'il existe déjà une construction implantée sur l'unité foncière limitrophe, le long de la limite séparative considérée ; dans ce cas, la limite

d'adossement de la nouvelle construction se calera sur celle déjà existante sur l'unité foncière limitrophe

- lorsque la construction à édifier est comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



En outre, dans ce cas, la longueur de la construction implantée sur limite séparative ne devra pas excéder 1/3 de la longueur totale de la limite concernée sans pouvoir dépasser 7m par limite séparative et 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.

### Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - aux débords de toitures, sas et auvents protégeant les accès à la construction est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies à l'alinéa 2 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3m<sup>2</sup>
  - aux abris inférieurs à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur hors tout est inférieure à 3m ; le recul minimum autorisé est alors de 0,5m par rapport aux limites séparatives.
  - aux bassins et piscines dont les parois intérieures peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions ;
  - en cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

## **ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m peut être exigée pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 7m à l'acrotère.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;

## **ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

## **Dispositions particulières**

### **Remblais et rez-de-chaussées surélevés**

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.

### **Toitures**

1. Sauf en cas de toit plat, les volumes principaux des toitures principales présenteront au moins 2 pans d'une pente comprise entre 40 et 52°, recouverts de matériaux rappelant l'aspect de la tuile en terre cuite naturelle; les croupes et les demies croupes sont autorisées.
2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, toits végétalisés,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.
3. Les dispositions des alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins ainsi qu'aux volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda,... dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés
4. Les dispositions des alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas non plus aux volumes secondaires de la toitures (lucarnes,...) pour lesquelles la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; la superficie de ces derniers est en outre limitée à 20% de la superficie totale de la toiture principale.
5. Les toitures des bâtiments à usage d'activités et les hangars présenteront une pente de 20° minimum.

### **Clôture sur voies et emprises publiques**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide et les éléments constitutifs se présenteront verticalement et non à l'horizontale.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
7. Les dispositions des alinéas 1 à 6 ci-dessus, ne s'appliquent pas en cas de reconstruction de porche, de porte cochère, de portail, ou de poteaux en pierre naturelle existants.

### **Clôture sur limites séparatives latérales**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.

### **Clôture en limites de zones N ou A**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction
2. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide.
3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

### **Antennes paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique n'est pas autorisée.

## **ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT**

1. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

## **ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 30% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont 50% en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des opérations de réhabilitation dont l'emprise au sol existante ne dégage pas 30% de surface perméable.
3. Il est recommandé de planter des essences non allergènes.

## **ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE 15 UB – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

---

Non règlementé

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

---

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

---

Cette zone est en partie concernée par le risque d'inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

### **Article 1 UL – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2 ci-dessous.

### **Article 2 UL – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

*Au sein du périmètre identifié sur le plan de règlement, les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés*

**Uniquement dans la zone UL (à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement) :**

**Sont admis** à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les aires de jeux et de sport non motorisés
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable
6. Les aires de stationnement.

### **Article 3 UL – ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.

2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

## **II – VOIRIE**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Article 4 UL – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **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 aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

### **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

## **Article 5 UL – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS**

---

Sans objet

## **Article 6 UL – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

#### **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation doit s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant un recul minimal de 0,5m par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Par rapport aux cours d'eau**

1. Toute nouvelle installation et constriction devra s'implanter suivant un retrait minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau
2. Toute extension devra s'implanter suivant un retrait minimal de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7 UL – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3m des limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

#### **Article 8 UL – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m peut être exigée pour des raisons de sécurité.

#### **Article 9 UL – EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementé

#### **Article 10 UL – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

#### **Article 11 UL – ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 UL – STATIONNEMENT**

---

1. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique selon les normes rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

#### **Article 13 UL – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

#### **Article 14 UL – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

**Article 15 UL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

---

Non règlementé

**Article 16 UL – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non règlementé

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

### **ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 UX ci-dessous.

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

**Sont admis** à condition qu'elles ne présentent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, la réfection, l'extension de toute construction ou installation existante à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
2. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Toute construction et installation à condition qu'elles soient de service public ou d'intérêt collectif.
5. Toute nouvelle construction à usage d'activités suivante :
  - artisanat
  - bureau et services
  - commerce
  - hôtelier et de restauration
  - entrepôt à condition d'être liés ou nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
  - industrie
6. Les nouvelles constructions à usage d'habitation (à l'exclusion de tout changement de destination vers de l'habitat) à raison d'un seul logement par établissement et à condition :
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable,
  - que la superficie du logement soit inférieure à celle dédiée à l'activité,
  - que ce logement soit inclus dans le volume du bâtiment d'activités lorsque la sécurité le permet,
  - que le logement soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment d'activité.

## **ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE**

### **I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.

### **II – VOIRIE**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une emprise publique inférieure à 8 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **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 aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

### **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

##### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **ARTICLE 7 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

##### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation 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 constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

## **ARTICLE 8 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m peut être exigée pour des raisons de sécurité.

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres devra permettre l'approche et la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 9 UX- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE 10 UX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, ainsi qu'aux ouvrages de transport d'énergie électrique pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

## **ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Architecture**

1. Les extensions devront être réalisées en harmonie et cohérence architecturale avec la construction existante.
2. En cas de bardage métallique, ce dernier sera disposé de manière à ce que leurs « ondes » soient horizontales.

### **Clôtures**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures seront réalisées selon des dispositifs ajourés, de type grille ou grillage.
3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
4. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.
5. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

### **ARTICLE 12 UX- STATIONNEMENT**

1. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement
2. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

### **ARTICLE 13 UX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les espaces libres hors construction, aires de stationnement et surface de circulation, doivent être plantés et entretenus.
2. Au moins 20% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont la moitié en pleine terre.
3. Les aires de stockage non couvertes et visibles depuis le domaine public, devront être plantées et paysagées (pas de résineux).
4. Conformément aux dispositions graphiques réglementaires, des plantations à hautes tiges doivent être réalisées afin de créer un écran végétal ; ce dernier pourra être accompagné d'une haie vive composée d'essences locales non allergisantes ; les haies mono-spécifiques de conifères sont à proscrire.

### **ARTICLE 14 UX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

### **ARTICLE 15 UX – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

---

Non règlementé

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

---

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

## **TITRE III**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

---

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

#### **SONT INTERDITS**

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale d'habitat de la zone
2. Les carrières
3. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules
4. Le camping et le caravaning
5. Les parcs d'attraction
6. Les constructions agricoles
7. Les constructions à usage artisanal et industriel.

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

**I. SONT ADMIS** à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions et installations à usage de bureau, commerce ou de service sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### **II – CONDITIONS DE L'URBANISATION**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement sur l'ensemble de la zone ;
- l'aménagement de la zone peut se faire par tranche à condition que la réalisation de chaque tranche soit compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- les équipements suivant devront être réalisés :
  - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
  - . le réseau d'assainissement

- . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
- et ne devront pas compromettre la santé des personnes

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

### **ARTICLE 3 1AU- ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès automobile pourra être interdit sur la ou les voies présentant le plus de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres

#### **II – VOIRIE**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès automobile pourra être interdit sur la ou les voies présentant le plus de danger pour la circulation.
3. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 3 mètres.

## **ARTICLE 4 1AU- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **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 aux réglementations en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

### **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 5 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. Toute construction ou installation doit s'implanter soit :
  - à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer,

- suivant un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
2. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures s'ils ne présentent pas de problème de fonctionnement urbain.

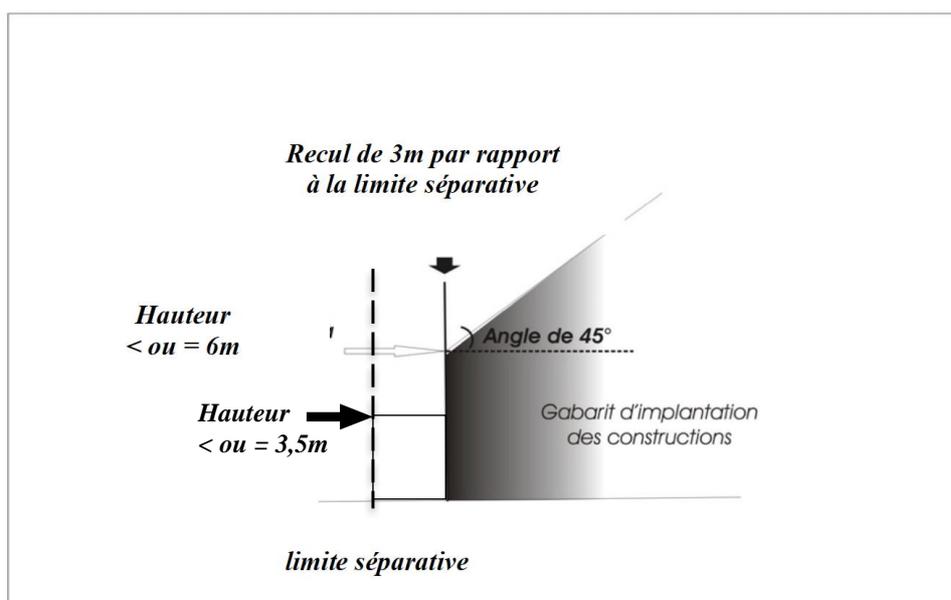
### Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Dispositions générales

1. Toute construction pourra s'implanter dans une bande comprise entre la limite séparative et un recul de 3m par rapport à la limite séparative, à condition que sa hauteur totale n'excède pas 3,5m
2. Au-delà d'un recul de 3m par rapport à la limite séparative :
  - 2.1. Toute construction devra être comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir d'un recul de 3m, par une verticale de 6 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



*NB : le schéma ci-dessus illustre les règles des alinéas 1 et 2 du présent article.*

2.2. En outre, dans ce cas, la longueur de la construction implantée sur limite séparative ne devra pas excéder 1/3 de la longueur totale de la limite concernée sans pouvoir dépasser 7 m par limite séparative et 10 mètres cumulés sur l'ensemble des limites séparatives.

**3. Toutefois, en cas d'opération groupée** (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives sans respecter le gabarit précité.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

### **ARTICLE 8 1AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sauf en cas de contiguïté, une distance minimale de 4 m peut être exigée pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE 9 1AU- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

### **ARTICLE 10 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.`

Dans le cas des toitures-terrasses, la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45% partant du sommet extérieur de l'acrotère.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible

emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

## **ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Clôture sur voies et emprises publiques**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
3. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide et les éléments constitutifs se présenteront verticalement et non à l'horizontale.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
5. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
6. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

#### **Clôture sur limites séparatives latérales**

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.

#### **Clôture en limites de zones N ou A**

1. La hauteur de la clôture est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de clôtures en mur plein, la hauteur de cette dernière est limitée à 80cm maximum ; il pourra être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide.
3. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2m maximum.
4. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.

### **Antennes paraboliques**

L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique n'est pas autorisée.

### **Remblais et rez-de-chaussées surélevés**

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

### **Toitures**

1. Sauf en cas de toit plat, les volumes principaux des toitures principales présenteront au moins 2 pans d'une pente comprise entre 40 et 52°, recouverts de matériaux rappelant l'aspect de la tuile en terre cuite naturelle.
2. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, toits végétalisés,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.
3. Les dispositions des alinéas 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aires stationnement non clos, aux abris de jardins, ainsi qu'aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que loggia, véranda, ...dont la pente de toiture et les matériaux de couverture ne sont pas réglementés.

## **ARTICLE 12 1AU- STATIONNEMENT**

1. Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il sera prévu, en dehors des terrains à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.

### **ARTICLE 13 1AU- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Au moins 20% de la parcelle devra être maintenu en espace perméable, dont 50% en pleine terre.
3. Il est recommandé de planter des essences non allergènes.

### **ARTICLE 14 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **ARTICLE 15 1AU – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

---

Non règlementé

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

---

Pour les nouvelles constructions, des fourreaux enterrés doivent être prévus entre le domaine public et la construction pour réaliser des branchements aux réseaux de communications numériques.

## **TITRE IV**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Agricoles**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

Cette zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernés.

Cette zone est en outre concernée par le risque d'inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

### **ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

### **ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis sous condition qu'elles respectent les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés, qu'elles soient compatibles avec les déclarations d'utilité publique relative à la protection des captages d'eau, qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :*

**Dans toute la zone et tous les secteurs (y compris dans le périmètre inondable)**

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ou liés à une mesure compensatoire.
3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
4. Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
5. Les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole (type cribs, équipements d'irrigation, etc...).

**En outre, dans toute la zone (secteurs Ac et Ac<sub>1</sub> inclus) à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
2. Les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif.

**En outre, et uniquement dans la zone A (à l'exception des secteurs Ac et Ac<sub>1</sub>) à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :**

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
- que leur superficie au sol soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> par tènement foncier,
- qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
- qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
- que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.

**En outre, et uniquement dans le secteur Ac1 (à l'exception de la zone A et du secteur Ac) :**

Les constructions et installations 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

**En outre, et uniquement dans le secteur Ac (à l'exception de la zone A et du secteur Ac1) :**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiments d'élevage.
2. Les constructions et installations nécessaires 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.

**En outre, lorsqu'elles sont autorisées, les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent respecter les conditions suivantes :**

- elles doivent se situer à proximité immédiate des bâtiments d'activités c'est-à-dire dans un rayon de 60 mètres,
- leur superficie doit être inférieure à 220m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- elles doivent être réalisées concomitamment ou après le bâtiment d'activité agricole.

## **ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE**

### **I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre d'accès sur la voirie départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité

### **II – VOIRIE**

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

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres par rapport aux berges de l'Andlau
- 6 mètres de l'alignement des voies, chemins, fossés et autres voies d'eau ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales 207 et 888, hors agglomération ;

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter suivant un recul minimum de 0,5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

### **ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'activités, c'est-à-dire dans un rayon de 60 mètres.

### **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

#### **Uniquement dans la zone A (secteurs Ac et Ac1 exclus)**

Les abris pour animaux ne pourront dépasser une emprise au sol de plus de 100 m<sup>2</sup> par tènement foncier.

## **ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage

### **En outre, uniquement en zone A (secteurs AC et Ac1 exclus)**

Les abris pour animaux ne devront pas excéder une hauteur totale de 4m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seuls des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.
2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
3. Les abris pour animaux devront présenter une ossature et un bardage en bois, être ouverts sur au moins un côté et la surface de plancher ne sera pas imperméabilisée.
4. Les bâtiments à usage agricole devront comporter des couleurs de façade uniformes se situant dans les tons brun ou vert.

### **Toitures**

1. Les toitures des constructions à usage d'habitat ou d'activités agricole devront présenter une pente minimale de 20° et une harmonie entre constructions devra être recherchée.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas (pente non règlementée) aux équipements publics, aux stationnements non clos (« carport »), aux toitures des constructions de moins de 40m<sup>2</sup>, aux parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,...
3. Les toits plats sont autorisés uniquement pour les abris pour animaux

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives, grilles ou grillages.

## **ARTICLE 12 A- STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement

## **ARTICLE 13 A- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

En périphérie des nouvelles constructions agricoles, des aménagements paysagers structurés autour d'un mélange d'essences locales devront être réalisés et adaptés à la taille des bâtiments édifiés ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.

## **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet

## **Article 15 A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

Non règlementé

## **Article 16 A – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## **TITRE V**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Naturelles et Forestières**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

---

Cette zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières : cf. arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique les forages concernés.

Cette zone est en outre concernée par le risque d'inondation ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières (cf. périmètre indiqué sur le document graphique du règlement).

### **ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

### **ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Sont admis sous condition qu'elles respectent les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion doivent être respectés, qu'elles soient compatibles avec les déclarations d'utilité publique relative à la protection des captages d'eau, qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, les occupations et utilisations du sol suivantes :*

**Dans toute la zone et tous les secteurs (y compris dans le périmètre inondable)**

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection ou liés à une mesure compensatoire.
3. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
4. Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

**En outre, et uniquement dans la zone N (secteur Np exclu) à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :**

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les aires de stationnement à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

3. L'aménagement, la réfection et l'extension (c'est-à-dire contigüe à l'existant) des habitations existantes ; en cas d'extension, cette dernière sera inférieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
4. Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
5. Les abris pour animaux à condition :
  - qu'ils soient liés ou nécessaires à l'activité agricole ;
  - que leur superficie au sol soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - qu'ils présentent une ossature et un bardage en bois,
  - qu'ils soient ouverts sur au moins un côté,
  - que la surface de plancher ne soit pas imperméabilisée.
6. Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières

**En outre et uniquement dans le secteur Np (zone N exclue) à l'exception du périmètre inondable identifié sur le plan de règlement :**

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
2. Les aires de stationnement à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. L'aménagement, la réfection et l'extension (c'est-à-dire contigüe à l'existant) des constructions existantes ; en cas d'extension, cette dernière sera inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

**ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE**

**I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.
2. Le nombre d'accès sur la voirie départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité

**II – VOIRIE**

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

**ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**I – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

## **II – ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Toute construction doit bénéficier de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

## **III – AUTRES RESEAUX**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

## **ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 30 mètres par rapport aux berges de l'Andlau
- 6 mètres de l'alignement des voies, chemins, fossés et autres voies d'eau ;
- 15 mètres de l'axe des routes départementales 207 et 888, hors agglomération ;

### **Dispositions particulières**

1. Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes qui pourront se faire en continuité de l'existant ou suivant un recul d'au moins 8 mètres de l'alignement des voies, chemins, fossés et voies d'eau
2. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article s'appliquent au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, doivent s'implanter sur limites séparatives ou suivant un retrait maximum de 0.50 mètre.

### **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

### **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL**

#### **Dans la zone N (secteur Np exclu)**

1. L'emprise au sol des abris pour animaux sera inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
2. L'extension des volumes des habitations existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

#### **Dans le secteur Np (zone N exclue)**

L'extension des volumes existants est limitée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas d'extension la hauteur de ces dernières est limitée à celle des constructions déjà existantes.
3. La hauteur totale des abris pour animaux est limitée à 4m.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. En cas d'extension d'une construction existante, une harmonie architecturale entre constructions devra être recherchée.

### **Dispositions particulières**

Les éventuelles clôtures seront constituées de haies vives, grilles ou grillages.

## **ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération, devra être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement

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

Non règlementé

**ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE 15 N – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

---

Non règlementé

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

---

Non règlementé

# **ANNEXES**

---

## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places Puis 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Service public ou d'intérêt collectif :  * Culture et loisirs * Enseignement * Santé et action sociale * Equipement sportif et de loisirs	1 place / 10 personnes 1 place/70 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée
Structure d'hébergement : Hôtel et équipements para hôtelier Résidence pour personnes âgées  Activités : Artisanat et Industrie Entrepôts, ateliers, stockage.... Commerces de plus de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher Restaurants	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée  1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 350 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée  1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée

En outre, toute construction devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues selon les normes suivantes :

- pour les constructions d'habitation groupant plus de deux logements : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- pour les constructions à usage de bureaux : l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos devra répondre à la norme suivante : une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.