

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de Bischwihr**

---

# Règlement écrit

---

**Document approuvé**

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

Le Maire,  
Marie-Joseph HELMLINGER :



# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	5
LES ZONES URBAINES .....	10
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua.....	11
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub .....	19
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux .....	27
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue .....	34
LES ZONES A URBANISER.....	39
Chapitre I - Règlement applicable au secteur 1AU .....	40
Chapitre II - Règlement applicable au secteur 1AUx.....	46
Chapitre III - Règlement applicable au secteur 2AU .....	53
LES ZONES AGRICOLES .....	56
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac.....	57
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa.....	62
LES ZONES NATURELLES.....	67
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N.....	68



# DISPOSITIONS GENERALES

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

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

## **Division du territoire en zones**

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

### **Les zones urbaines :**

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

### **Les zones à urbaniser :**

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

### **Les zones agricoles :**

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

### **Les zones naturelles**

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

## **Les éléments figurant aux documents graphiques**

### **Les emplacements réservés**

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

### **Les éléments de paysage à protéger**

Les éléments de paysage à protéger sont repérés aux documents graphiques.

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

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

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :**

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

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

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

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

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

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

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

### **Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :**

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

### **Risque sismique :**

La totalité du territoire communal est située en zone de sismicité 3. Les bâtiments devront respecter les règles générales de construction parasismique en vigueur.

### **Risque d'inondation :**

La totalité du territoire communal est classée en ZN (zones soumises au risque de remontées de nappe) par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin. Par ailleurs, une partie du territoire communal est classée en ZI (zones inondables par débordement en cas de crue centennale) et ZIF (zones inondables par débordement en cas de crue centennale, urbanisées à risque faible) par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin. Le plan des zones inondables est annexé au présent PLU. A titre d'information, ces zones sont également reportées aux documents graphiques du PLU.

### **Servitudes d'utilité publique :**

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont annexées au PLU. Elles s'imposent au document d'urbanisme et à tout projet.

### **Aspect extérieur des constructions :**

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

### **Caractéristiques des places de stationnement :**

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 3 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Les places de stationnement sont réalisées en dehors du domaine public.

#### **Hauteur des constructions :**

Dans le présent règlement, la hauteur des constructions et installations est mesurée verticalement par rapport au niveau fini à l'axe de la chaussée au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En cas de terrain bordé par plusieurs voies publiques, le niveau de référence est le niveau moyen de l'ensemble des voies.

#### **Les extensions limitées :**

Dans le présent règlement, le terme d'extensions limitées désigne les extensions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

#### **L'alignement :**

Dans le présent règlement, l'implantation est mesurée par rapport au point de la construction le plus proche de l'alignement des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer.

## **Définitions :**

#### **Les annexes :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale dont elle dépend, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. L'annexe peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples d'annexes : abris de jardin, abris à bois, barbecues, garage, car-port, piscine couverte dont le bassin mesure 10 m<sup>2</sup> ou plus, kiosque, atelier de bricolage, atelier de peinture, etc.

#### **L'alignement :**

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

#### **Les constructions existantes :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, à la date d'approbation du présent PLU. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

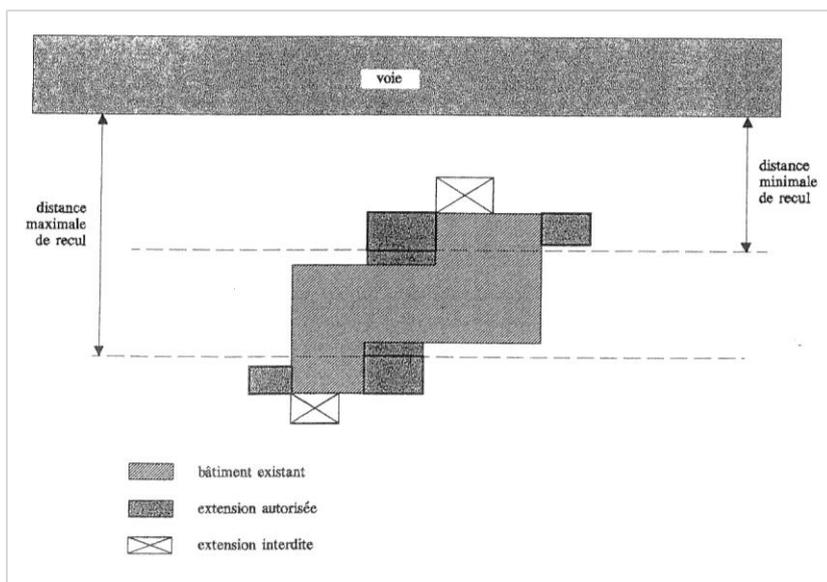
#### **Les places de stationnement extérieures :**

Il s'agit de places de stationnement non closes situées sur le domaine privé. Une place surmontée d'un car-port est considérée comme extérieure. A l'inverse, les garages sont considérés comme des places closes.

#### **L'aggravation de la non-conformité :**

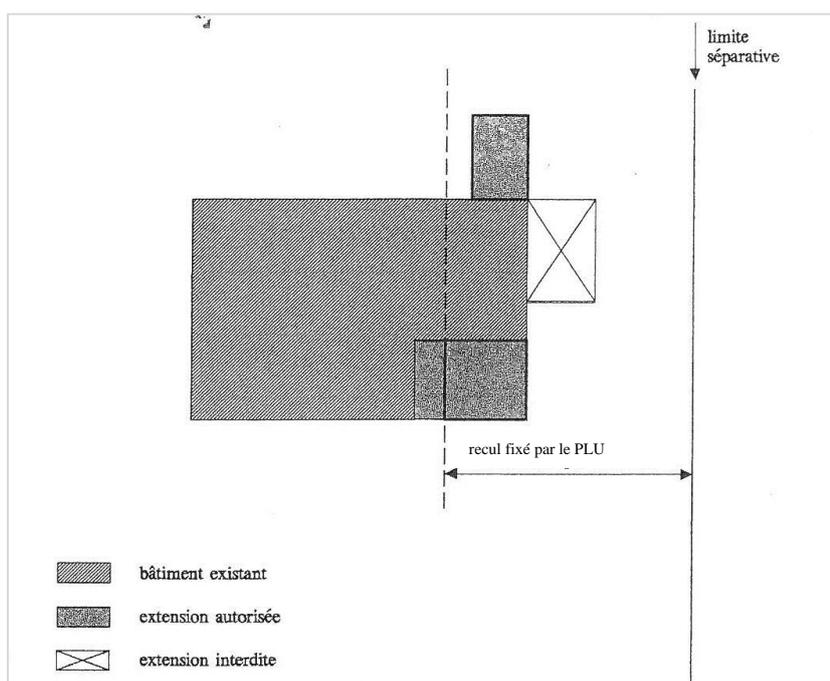
1) par rapport à la voie, constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

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



2) par rapport à la limite séparative, constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



### **Les bâtiments en deuxième ligne :**

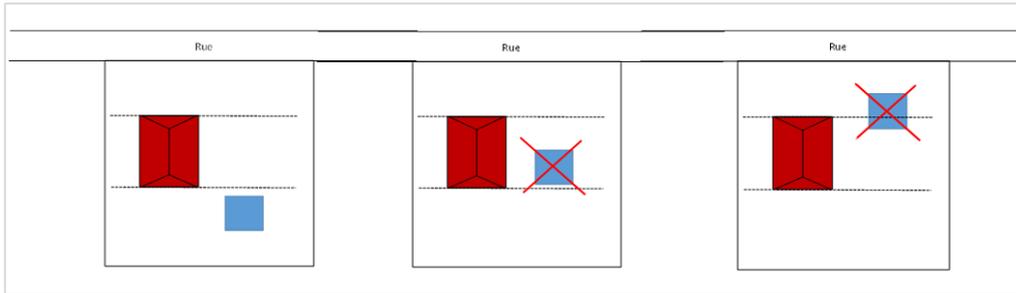
Les bâtiments en deuxième ligne sont situés en tout point à l'arrière d'un bâtiment déjà existant, soit sur la même unité foncière, soit lorsque le terrain ne dispose que d'un accès sur la voie principale.

#### **Schéma explicatif / exemples ci-dessous :**

En rouge = le bâtiment déjà existant

En bleu = le bâtiment projeté

Dans le premier cas (à gauche), l'implantation du bâtiment projeté correspond à une situation en deuxième ligne, ce qui n'est pas le cas pour les deux autres (au milieu et à droite).



**Périmètre de réciprocité agricole :**

Une exploitation agricole comportant un élevage bovin est localisée à Bischwihr. Celle-ci est soumise au règlement sanitaire départemental qui a pour objectif la salubrité publique et notamment la protection de l'eau et du voisinage. Il fixe les règles à respecter pour l'implantation et le fonctionnement de certaines activités agricoles dont notamment des règles d'éloignement par rapport aux habitations, ici 50 mètres. Un principe de réciprocité des reculs est fixé lors de la construction d'habitations à proximité de bâtiments agricoles soumis à des distances d'implantation.

Cette exploitation à Bischwihr est localisée dans les parties actuellement urbanisées de la commune. Conformément à l'article L.111-3 du code rural, des possibilités de dérogation à la règle d'éloignement de 50 mètres sont possibles au cas par cas lors de demandes d'autorisation de construire.

# LES ZONES URBAINES

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

La zone urbaine est divisée en plusieurs secteurs (les définitions ci-dessous sont données à titre informatif) :

- **Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.
- **Ub** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis en périphérie du centre ancien, dont la vocation principale est l'habitat.
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés aux activités économiques.
- **Ue** : correspond aux espaces dédiés aux équipements publics, notamment sportifs et de loisirs.

## **Rappel :**

La zone urbaine est concernée :

- dans sa totalité par un **risque d'inondation par remontée de nappe**.
- partiellement par un **risque d'inondation en cas de crue centennale** au titre de l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin.
- par la délimitation **d'éléments de paysage à protéger** repérés aux documents graphiques du PLU
- par la délimitation **d'emplacements réservés** repérés aux documents graphiques du PLU
- par un **périmètre de réciprocité agricole**

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

*Définition à titre informatif :*

**Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.

## **Article 1 - Ua : occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction permanents.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les remblais allant jusqu'aux limites séparatives des parcelles et aux limites de l'emprise publique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua du présent règlement.
- Sur les terrains classés en ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont également interdits les aménagements à des fins d'habitation ou d'activités des sous-sols existants.
- Sur les terrains classés en zone ZI par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont également interdites les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière.
- La construction de sous-sol en-dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, sauf celle visée à l'article Ua – 2 du présent règlement.

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

### **a) Sur les terrains non classés ZI ou ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont autorisés :**

- Les nouvelles constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les nouvelles constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole (hors élevage) et forestière à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec les habitations avoisinantes.
- La mise aux normes des bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du présent PLU, sans extensions, à condition qu'elle n'engendre pas de nuisances incompatibles avec les habitations avoisinantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.
- Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe uniquement s'il s'agit de parkings souterrains et à condition qu'ils soient réalisés avec un cuvelage étanche résistant à la poussée des eaux et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.

### **b) Sur les terrains classés ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont autorisés :**

- les nouvelles constructions autorisées citées au point a) du présent article, les nouvelles constructions à destination d'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence.
- les remblaiements à condition qu'ils soient destinés à la mise hors d'eau des constructions.
- les installations et travaux d'infrastructure publique à condition que des mesures compensatoires efficaces soient mises en place.

### **c) Sur les terrains classés ZI par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont autorisées :**

- les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que leur emprise au sol respective n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, qu'elles ne comportent pas de sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence
- les aménagements à des fins d'habitation et d'activité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que ces aménagements concernent des niveaux situés au-dessus de la cote de référence
- les installations et travaux d'infrastructure publique à condition que des mesures compensatoires efficaces soient mises en place.
- les remblaiements à condition qu'ils soient destinés à la mise hors d'eau des constructions.

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

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessous.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6,5 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de 2 logements ;

Toutefois, cette dernière largeur pourra être adaptée en fonction de la nature du projet.

Cette règle ne s'applique pas aux liaisons douces dédiées à la circulation des piétons et des cyclistes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long. Dans le cas où les véhicules de ramassages des ordures ménagères ne pourraient tourner, les poubelles doivent être ramenées à l'entrée de l'impasse.

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

### **Eau potable :**

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

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

#### Eaux usées non domestiques :

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

#### Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

La façade avant des constructions et installations doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit avec un recul n'excédant pas 4 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions édifiées en deuxième ligne, dans ce cas, elles doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

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

Toutefois, les constructions et installations ne peuvent être implantées sur limite séparative que dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 m et leur longueur 12 m mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 20 m sur deux côtés consécutifs. Dans le cas de bâtiments à destination d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier, leur longueur maximale sur limite est portée à 20 m sur un seul côté de la parcelle et 27 m sur deux côtés consécutifs. Les piscines enterrées peuvent être implantées sur limite séparative et ne sont pas comptabilisées dans le calcul des longueurs maximales par côté.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe ;
- soit à une distance d'au moins 4 mètres.

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

L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions existantes autorisées sur les terrains classés ZI par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin ne pourra excéder respectivement 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage.

Le nombre de niveau, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 3 niveaux droits y compris le sous-sol et 4 au total.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- aux bâtiments et installations destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

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

### **Les clôtures :**

Les clôtures doivent assurer la continuité de l'aspect de la rue par référence au bâti ancien, de même que le portail. Leur hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres sur limite séparative. En cas de création ou d'aménagement d'un porche, la hauteur de ce dernier n'est pas limitée.

Sur les terrains classés en ZI et ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue.

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

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

### **Dispositions générales :**

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place minimum par logement créé de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places minimum par logement créé de 40 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher. (Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement)

Les constructions autres qu'à destination d'habitation devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

#### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé qu'au moins 50% des places soient extérieures.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

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

Au moins 50% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement sur une unité foncière doivent être traités de manière à rester perméables aux eaux pluviales.

#### **« Eléments de paysage à protéger » repérés aux documents graphiques :**

Les éléments de ripisylves et les boisements repérés aux documents graphiques doivent être maintenus.

Seuls sont permis :

- les coupes nécessaires à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération
- les coupes nécessaires à l'entretien ou à la réalisation d'aménagements liés à des pistes cyclables et cheminements piétonniers
- l'arrachage d'arbres pour des raisons de sécurité ou d'entretien des cours d'eau et des berges

Ces suppressions exceptionnelles d'éléments végétaux doivent faire l'objet d'une demande préalable en mairie et entraînent le remplacement de ceux-ci par des éléments végétaux équivalents en nombre et en qualité.

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

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

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

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

---

*Définition à titre informatif :*

**Ub** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis en périphérie du centre ancien, dont la vocation principale est l'habitat.

### **Article 1 - Ub : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction permanents.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les remblais allant jusqu'aux limites séparatives des parcelles et aux limites de l'emprise publique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub du présent règlement.
- Sur les terrains classés en ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont également interdits les aménagements à des fins d'habitation ou d'activités des sous-sols existants.
- Sur les terrains classés en zone ZI par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont également interdites les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière.
- La construction de sous-sol en-dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, sauf celle visée à l'article Ub – 2 du présent règlement.

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

### **a) Sur les terrains non classés ZI ou ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont autorisés :**

- Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Les nouvelles constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils aient une fonction de stockage.
- L'extension des constructions à destination d'exploitation agricole (hors élevage) et forestière existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.
- Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe uniquement s'il s'agit de parkings souterrains et à condition qu'ils soient réalisés avec un cuvelage étanche résistant à la poussée des eaux et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.

### **b) Sur les terrains classés ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont autorisés :**

- les nouvelles constructions autorisées citées au point a) du présent article, les nouvelles constructions à destination d'habitation ainsi que les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence.
- les remblaiements à condition qu'ils soient destinés à la mise hors d'eau des constructions.
- Les installations et travaux d'infrastructure publique à condition que des mesures compensatoires efficaces soient mises en place.

### **c) Sur les terrains classés ZI par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, sont autorisées :**

- les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que leur emprise au sol respective n'excède pas 20 m<sup>2</sup> par unité foncière, qu'elles ne comportent pas de sous-sol et que la cote de plancher soit supérieure à la cote de référence
- les aménagements à des fins d'habitation et d'activité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que ces aménagements concernent des niveaux situés au-dessus de la cote de référence
- les installations et travaux d'infrastructure publique à condition que des mesures compensatoires efficaces soient mises en place.
- les remblaiements à condition qu'ils soient destinés à la mise hors d'eau des constructions.

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

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessous.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6,5 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de 2 logements ;

Toutefois, cette dernière largeur pourra être adaptée en fonction de la nature du projet.

Cette règle ne s'applique pas aux liaisons douces dédiées à la circulation des piétons et des cyclistes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long. Dans le cas où les véhicules de ramassage des ordures ménagères ne pourraient tourner, les poubelles doivent être ramenées à l'entrée de l'impasse.

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

### **Eau potable :**

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

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

#### Eaux usées non domestiques :

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

#### Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

**Dispositions générales :**

Toute construction et installation doit être édifiée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

### **Dispositions générales :**

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

Toutefois, les constructions et installations ne peuvent être implantées sur limite séparative que dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 m et leur longueur 12 m mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 20 m sur deux côtés consécutifs. Les piscines enterrées peuvent être implantées sur limite séparative et ne sont pas comptabilisées dans le calcul des longueurs maximales par côté.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe ;
- soit à une distance d'au moins 4 mètres.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations ne pourra excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions existantes autorisées sur les terrains classés ZI par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin ne pourra excéder respectivement 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage.

Le nombre de niveau, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 3 niveaux droits y compris le sous-sol et 4 au total.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- aux bâtiments et installations destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

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

### **Les clôtures :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres sur limite séparative.

Sur les terrains classés en ZI et ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue.

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

### **Les façades :**

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Dans tous les cas, un bâtiment à usage d'habitation ne pourra avoir une longueur de façade supérieure à 35 mètres.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

#### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place minimum par logement créé de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places minimum par logement créé de 40 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher. (Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement)

Les constructions autres qu'à destination d'habitation devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

#### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé qu'au moins 50% des places soient extérieures.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

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

Au moins 50% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement sur une unité foncière doivent être traités de manière à rester perméables aux eaux pluviales.

#### **« Eléments de paysage à protéger » repérés aux documents graphiques :**

Les éléments de ripisylves et les boisements repérés aux documents graphiques doivent être maintenus.

Seuls sont permis :

- les coupes nécessaires à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération
- les coupes nécessaires à l'entretien ou à la réalisation d'aménagements liés à des pistes cyclables et cheminements piétonniers
- l'arrachage d'arbres pour des raisons de sécurité ou d'entretien des cours d'eau et des berges

Ces suppressions exceptionnelles d'éléments végétaux doivent faire l'objet d'une demande préalable en mairie et entraînent le remplacement de ceux-ci par des éléments végétaux équivalents en nombre et en qualité.

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

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

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

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux

---

*Définition à titre informatif :*

**Ux** : correspond aux espaces dédiés aux activités économiques.

### **Article 1 - Ux : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction permanents.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- La construction de sous-sol en-dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, sauf celle visée à l'article Ux – 2 du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination d'habitation et de commerce autres que celles visées à l'article 2 – Ux du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

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

**Sont admises sous condition :**

- Les nouvelles constructions à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'un local de vente ou showroom lié à une activité artisanale présente dans la zone et à condition que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.
- Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe uniquement s'il s'agit de parkings souterrains et à condition qu'ils soient réalisés avec un cuvelage étanche résistant à la poussée des eaux et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.

- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ux, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - que le bâtiment principal d'activité occupe au minimum 20% de la surface constructible de la parcelle,
  - que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
  - que le logement autorisé soit intégré au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, futures extensions éventuelles comprises, ou la moitié de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont elle dépend (la règle la plus contraignante des deux s'applique).
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

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

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessous.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6,5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux liaisons douces dédiées à la circulation des piétons et des cyclistes.

Toutefois, cette dernière largeur pourra être adaptée en fonction de la nature du projet.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules.

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

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

#### Eaux usées non domestiques :

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

#### Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

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

- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 15 mètres de l'alignement de la RD45.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

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

### **Dispositions générales :**

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

Toutefois, les constructions et installations ne peuvent être implantées sur limite séparative que dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- si la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et la longueur n'excède pas 20 mètres, sur un seul côté. Les piscines enterrées peuvent être implantées sur limite séparative et ne sont pas comptabilisées dans le calcul des longueurs maximales par côté.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe ;
- soit à une distance d'au moins 4 mètres.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations ne pourra excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.
- aux bâtiments et installations destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise tels que les paratonnerres, souches de cheminées...

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

### **Les façades :**

Les façades de couleurs vives ou blanches sont interdites. Les nuances de gris seront privilégiées pour les façades principales.

Les façades et bardages d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits.

### **Les clôtures :**

- Sur rue :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de grillages ou grilles opaques ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie
- Soit d'une haie vive plantée à une distance de 0,50 mètre des emprises, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et doublée par une clôture implantée à l'alignement.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

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

- Sur limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de grillages ou grilles opaques ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

### **Les dépôts et stockages :**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

**Logement :** Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place minimum par logement créé de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places minimum par logement créé de 40 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher. (Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement)

**Bureau :** 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

**Autre bâtiment à usage d'activités :** 1 place par poste de travail.

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Si nécessaire, des places de stationnement doivent être réservées et adaptées aux camions et divers véhicules utilitaires.

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

Au moins 50% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement sur une unité foncière doivent être traités de manière à rester perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements créés.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives qui ne sont pas affectées aux accès ou au stationnement doivent être plantées.

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

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

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

Non réglementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

# Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue

---

*Définition à titre informatif :*

**Ue** : correspond aux espaces dédiés aux équipements publics, notamment sportifs et de loisirs.

## **Article 1 - Ue : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction permanents.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- La construction de sous-sol en-dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, sauf celle visée à l'article Ue – 2 du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2 – Ue du présent règlement.

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

- Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe uniquement s'il s'agit de parkings souterrains et à condition qu'ils soient réalisés avec un cuvelage étanche résistant à la poussée des eaux et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Ue, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité dont il dépend ;

- que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent ;
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, futures extensions éventuelles comprises.

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

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessous.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux usées non domestiques :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit avec un recul minimal de 1 mètre.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

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

#### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées soit sur limite soit avec un recul minimal de 1 mètre.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou à la mise en accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est de 9 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

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

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# LES ZONES A URBANISER

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Les zones à urbaniser sont composées de trois secteurs (les définitions ci-dessous sont données à titre informatif) :

- **1AU** : secteur constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- **1AUx** : secteur d'urbanisation future destiné au développement des activités économiques
- **2AU** : secteur d'urbanisation à long terme

## **Rappel :**

La zone à urbaniser est concernée :

- dans sa totalité par un **risque d'inondation par remontée de nappe**.
- par la délimitation **d'emplacements réservés** repérés aux documents graphiques du PLU

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur 1AU

---

*Définition à titre informatif :*

**1AU** : secteur constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

## **Article 1 - 1AU : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction permanents.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- Les remblais allant jusqu'aux limites séparatives des parcelles et aux limites de l'emprise publique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- La construction de sous-sol en-dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, sauf celle visée à l'article 1AU – 2 du présent règlement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.

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

**Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les aménagements réalisés doivent permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et ne pas engendrer la formation de terrains enclavés.

Le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

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

**Sont admises sous condition :**

- Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe uniquement s'il s'agit de parkings souterrains et à condition qu'ils soient réalisés avec un cuvelage étanche résistant à la poussée des eaux et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.

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

**Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessous.

**Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6,5 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de 2 logements ;

Toutefois, cette dernière largeur pourra être adaptée en fonction de la nature du projet.

Cette règle ne s'applique pas aux liaisons douces dédiées à la circulation des piétons et des cyclistes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de tourner et ne doivent, en aucun cas, excéder 100 mètres de long. Dans le cas où les véhicules de ramassage des ordures ménagères ne pourraient tourner, les poubelles doivent être ramenées à l'entrée de l'impasse.

## **Article 4 - 1AU : desserte par les réseaux**

**Eau potable :**

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

**Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

#### Eaux pluviales :

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

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

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

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

## **Article 5 - 1AU : superficie minimale des terrains constructibles**

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

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

#### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction doit être édifée avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique, ou pour garantir la sécurité incendie.

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

#### **Dispositions générales :**

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

Toutefois, les constructions et installations ne peuvent être implantées sur limite séparative que dans les cas suivants :

- en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, sans pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite ;
- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4 m et leur longueur 12 m mesurés sur un seul côté de la parcelle ou 20 m sur deux côtés consécutifs. Les piscines enterrées peuvent être implantées sur limite séparative et ne sont pas comptabilisées dans le calcul des longueurs maximales par côté.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe ;
- soit à une distance d'au moins 4 mètres.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations ne pourra excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

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

#### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage.

Le nombre de niveau, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 3 niveaux droits y compris le sous-sol et 4 au total.

#### **Dispositions particulières :**

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

- aux éléments de faible emprise nécessaires pour permettre l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ou pour garantir la sécurité incendie ainsi que les constructions et installations techniques de

faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

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

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

### **Les clôtures :**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre sur rue et 2 mètres sur limite séparative.

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

### **Les façades :**

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Dans tous les cas, un bâtiment à usage d'habitation ne pourra avoir une longueur de façade supérieure à 35 mètres.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place minimum par logement créé de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places minimum par logement créé de 40 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher. (Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement)

Les constructions autres qu'à destination d'habitation devront pouvoir disposer d'un nombre de places correspondant à leurs besoins. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

Pour les opérations engendrant la création de plus de 2 logements, il est exigé qu'au moins 50% des places soient extérieures.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

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

Au moins 50% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement sur une unité foncière doivent être traités de manière à rester perméables aux eaux pluviales.

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

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

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

Non règlementé.

### **Article 16 - 1AU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur 1AUx

---

*Définition à titre informatif :*

**1AUx** : secteur d'urbanisation future destiné au développement des activités économiques

### **Article 1 - 1AUx : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction permanents.
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- La construction de sous-sol en-dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel, sauf celle visée à l'article 1AUx – 2 du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination d'habitation et de commerce autres que celles visées à l'article 2 – 1AUx du présent règlement.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.

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

**Conditions d'aménagement :**

Le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

**Sont admises sous condition :**

- Les nouvelles constructions à usage de commerce à condition qu'il s'agisse d'un local de vente ou showroom lié à une activité artisanale présente dans la zone et à condition que la surface de vente n'excède pas 30% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

- Les constructions en sous-sol en dessous de la cote de remontée de la nappe uniquement s'il s'agit de parkings souterrains et à condition qu'ils soient réalisés avec un cuvelage étanche résistant à la poussée des eaux et qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux de la nappe.
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur 1AUx, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - que le bâtiment principal d'activité occupe au minimum 20% de la surface constructible de la parcelle,
  - que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
  - que le logement autorisé soit intégré au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, futures extensions éventuelles comprises, ou la moitié de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont elle dépend (la règle la plus contraignante des deux s'applique).

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

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe ci-dessous.

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 6,5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux liaisons douces dédiées à la circulation des piétons et des cyclistes.

Toutefois, cette dernière largeur pourra être adaptée en fonction de la nature du projet.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules.

### **Article 4 - 1AUx : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

## **Article 5 - 1AUx : superficie minimale des terrains constructibles**

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

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

**Dispositions générales :**

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

- 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 15 mètres de l'alignement de la RD45.

**Dispositions particulières :**

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

- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

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

### **Dispositions générales :**

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

Toutefois, les constructions et installations ne peuvent être implantées sur limite séparative que dans les cas suivants :

- dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés ;
- si la hauteur sur limite n'excède pas 4 mètres et la longueur n'excède pas 20 mètres, sur un seul côté. Les piscines enterrées peuvent être implantées sur limite séparative et ne sont pas comptabilisées dans le calcul des longueurs maximales par côté.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe ;
- soit à une distance d'au moins 4 mètres.

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

L'emprise au sol cumulée des constructions et installations ne pourra excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

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

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

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

### **Les façades :**

Les façades de couleurs vives ou blanches sont interdites. Les nuances de gris seront privilégiées pour les façades principales.

Les façades et bardages d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits.

### **Les clôtures :**

- Sur rue :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de grillages ou grilles opaques ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie
- Soit d'une haie vive plantée à une distance de 0,50 mètre des emprises, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et doublée par une clôture implantée à l'alignement.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

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

- Sur limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de grillages ou grilles opaques ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

### **Les dépôts et stockages :**

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

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

### **Dispositions générales :**

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

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

### **Normes de stationnement (critère quantitatif) :**

**Logement :** Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 1 place minimum par logement créé de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places minimum par logement créé de 40 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher. (Cette disposition ne s'applique pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement)

**Bureau :** 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamés.

Pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau engendrant la création de plus de 8 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

**Autre bâtiment à usage d'activités :** 1 place par poste de travail.

### **Normes de stationnement (critère qualitatif) :**

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure.

Si nécessaire, des places de stationnement doivent être réservées et adaptées aux camions et divers véhicules utilitaires.

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

Au moins 50% des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement sur une unité foncière doivent être traités de manière à rester perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements créés.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives qui ne sont pas affectées aux accès ou au stationnement doivent être plantées.

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

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

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

Non réglementé.

## **Article 16 - 1AUx : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre III - Règlement applicable au secteur 2AU

---

*Définition à titre informatif :*

**2AU** : secteur d'urbanisation à long terme

### **Article 1 – 2AU : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 – 2AU du présent règlement.

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

**Conditions d'aménagement :**

Le secteur 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision du présent PLU.

Le projet d'aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du présent PLU.

**Sont autorisées :**

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure....) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ou de gaz,
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée au sein du secteur 2AU ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.

### **Article 3 – 2AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

## **Article 4 – 2AU : desserte par les réseaux**

Non réglementé.

## **Article 5 – 2AU : superficie minimale des terrains constructibles**

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

## **Article 6 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

## **Article 7 – 2AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

## **Article 8 – 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 – 2AU : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 – 2AU : hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 11 – 2AU : aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

## **Article 12 – 2AU : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 13 – 2AU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 – 2AU : coefficient d'occupation du sol**

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

## **Article 15 – 2AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 16 – 2AU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## LES ZONES AGRICOLES

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

La zone agricole est divisée en deux secteurs (les définitions ci-dessous sont données à titre informatif):

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

### **Rappel :**

La zone agricole est concernée :

- dans sa totalité par un **risque d'inondation par remontée de nappe**.
- par la délimitation **d'éléments de paysage à protéger** repérés aux documents graphiques du PLU
- par la délimitation **d'emplacements réservés** repérés aux documents graphiques du PLU

Le secteur Aa Le secteur Aa est partiellement concerné par un **risque d'inondation en cas de crue centennale** au titre de l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin.

Le secteur Ac est concerné par la présence d'une **ancienne décharge**, aujourd'hui réhabilitée. Le site est repéré aux documents graphiques à titre d'information conformément au code de l'urbanisme.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

---

*Définition à titre informatif :*

**Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

## **Article 1 - Ac : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

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

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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,
- Les installations techniques agricoles de faible emprise (abri d'irrigation, cribs, silo...),
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ou de gaz,
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée au sein du secteur Ac ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé,
- Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ac, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - que le bâtiment principal d'activité ait une emprise au sol au moins égale à 400 m<sup>2</sup> ;
  - que la construction du logement soit réalisée postérieurement à celle du bâtiment principal d'activité dont il dépend ;
  - que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, futures extensions éventuelles comprises.

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

**Accès :**

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

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

**Voirie :**

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

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

**Eau potable :**

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

**Eaux usées :**Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

**Eaux pluviales :**

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

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

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

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

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

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

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

### **Dispositions générales :**

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

- 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 25 mètres de l'axe des routes départementales.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit de manière contigüe ;
- soit à une distance d'au moins 4 mètres.

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

Non règlementé.

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

**Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- à 12 mètres au faîtage,
- à 5 mètres hors tout pour les annexes liées aux habitations existantes.

**Dispositions particulières :**

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

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

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

**Les façades :**

Les façades de couleurs vives ou blanches sont interdites.

Les façades et bardages d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits.

**Les clôtures :**

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,50 mètre sur rue et 2,00 mètres sur limite séparative.

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

Non réglementé.

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

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences végétales locales.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements créés.

### **« Éléments de paysage à protéger » repérés aux documents graphiques :**

Les éléments de ripisylves et les boisements repérés aux documents graphiques doivent être maintenus.

Seuls sont permis :

- les coupes nécessaires à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération
- les coupes nécessaires à l'entretien ou à la réalisation d'aménagements liés à des pistes cyclables et cheminements piétonniers
- l'arrachage d'arbres pour des raisons de sécurité ou d'entretien des cours d'eau et des berges

Ces suppressions exceptionnelles d'éléments végétaux doivent faire l'objet d'une demande préalable en mairie et entraînent le remplacement de ceux-ci par des éléments végétaux équivalents en nombre et en qualité.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa

---

*Définition à titre informatif :*

**Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

### **Article 1 - Aa : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

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

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

**Sont admis sous condition :**

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations techniques agricoles de faible emprise (abri d'irrigation, cribs, silo...),
- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure....) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ou de gaz.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur Aa ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les occupations et utilisations du sol prévues en emplacement réservé.

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

**Accès :**

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

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

#### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

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

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

##### Eaux usées non domestiques :

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

##### Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

### **Dispositions générales**

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

- 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 25 mètres de l'axe des routes départementales.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol maximale des installations techniques agricoles autorisées est fixée à 20 m<sup>2</sup>.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3,5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

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

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

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

### **Les clôtures :**

Sur les terrains classés en ZI et ZIF par l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue.

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

Non réglementé.

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

### **« Éléments de paysage à protéger » repérés aux documents graphiques :**

Les éléments de ripisylves et les boisements repérés aux documents graphiques doivent être maintenus.

Seuls sont permis :

- les coupes nécessaires à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération
- les coupes nécessaires à l'entretien ou à la réalisation d'aménagements liés à des pistes cyclables et cheminements piétonniers
- l'arrachage d'arbres pour des raisons de sécurité ou d'entretien des cours d'eau et des berges

Ces suppressions exceptionnelles d'éléments végétaux doivent faire l'objet d'une demande préalable en mairie et entraînent le remplacement de ceux-ci par des éléments végétaux équivalents en nombre et en qualité.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

# LES ZONES NATURELLES

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- *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*
- *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles*
- *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Les zones naturelles forment un secteur (la définition ci-dessous est donnée à titre informatif) :

- **N** : secteur destiné à la préservation des espaces boisés et des secteurs classés en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

## **Rappel :**

La zone naturelle est concernée :

- dans sa totalité par un **risque d'inondation par remontée de nappe**.
- partiellement concernée par un **risque d'inondation en cas de crue centennale** au titre de l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin.
- par la délimitation **d'éléments de paysage à protéger** repérés aux documents graphiques

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

---

*Définition à titre informatif :*

N : secteur destiné à la préservation des espaces boisés.

## **Article 1 - N : occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

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

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

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, travaux, installations liés à la mise en place ou à l'entretien de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure....) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée en secteur N ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les aménagements et travaux liés et nécessaires à l'exploitation forestière.

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

**Accès :**

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

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

**Voirie :**

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

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

**Eau potable :**

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

**Eaux usées :**Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

### **Dispositions générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement du service public, notamment de distribution d'énergie électrique ou pour garantir la sécurité incendie.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 3,5 mètres hors tout.

### **Dispositions particulières :**

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **« Eléments de paysage à protéger » repérés aux documents graphiques :**

Les éléments de ripisylves et les boisements repérés aux documents graphiques doivent être maintenus.

Seuls sont permis :

- les coupes nécessaires à l'entretien des éléments végétaux ou favorisant leur régénération
- les coupes nécessaires à l'entretien ou à la réalisation d'aménagements liés à des pistes cyclables et cheminements piétonniers
- l'arrachage d'arbres pour des raisons de sécurité ou d'entretien des cours d'eau et des berges

Ces suppressions exceptionnelles d'éléments végétaux doivent faire l'objet d'une demande préalable en mairie et entraînent le remplacement de ceux-ci par des éléments végétaux équivalents en nombre et en qualité.

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.





GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)