



SIVU DE PECHELBRONN

PLAN LOCAL D'**U**RBANISME **I**NTERCOMMUNAL

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

Secteur de LOBSANN

PLUi ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical
en date du 09/10/2018

A Merwiller-Pechelbronn, le
M. Alfred KREIS, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	20
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	28
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE	37
Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ	41
Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UM	46
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
Dispositions applicables au secteur 1AU	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PECHELBRONN
SECTEUR DE LOBSANN
Règlement

SOMMAIRE

Titre I-

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LOSANN du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67271).

La commune est membre du SIVU de Pechelbronn, regroupant les territoires des 5 communes de :

- KUTZENHAUSEN ;
- LAMPERTSLOCH ;
- LOBSANN ;
- MERKWILLER-PECHELBRONN ;
- PREUSCHDORF.

Chaque ban communal constitue secteur du PLU intercommunal ; les dispositions du règlement écrit peuvent varier en fonction du secteur considéré.

Article 2- 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

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA
- UB, comprenant deux sous-secteurs, UBd et UBf
- UE
- UJ
- UM

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU

LES ZONES AGRICOLES

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.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- 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 ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- A
- AC

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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.

DISPOSITIONS GENERALES

En zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- N
- NH

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.

Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

Article 3- Prise en compte des risques

SITES ET SOLS POLLUES

Le territoire du SIVU de Pechelbronn est concerné par une zone de restriction des usages de l'eau de la nappe liée à la pollution de Pechelbronn, définie par arrêté préfectoral du 14/11/2008, annexé au PLU.

Dans cette zone, les nouveaux prélèvements ou rejets d'eau de la nappe dans la zone ne pourront être autorisés qu'au vu d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement pétrolier et la décharge de produits chimiques, notamment quant au risque de mise en contact des aquifères contenant des déchets et le gisement pétrolier avec les nappes superficielles du tertiaire et la nappe profonde du secondaire.

Article 4- Lexique

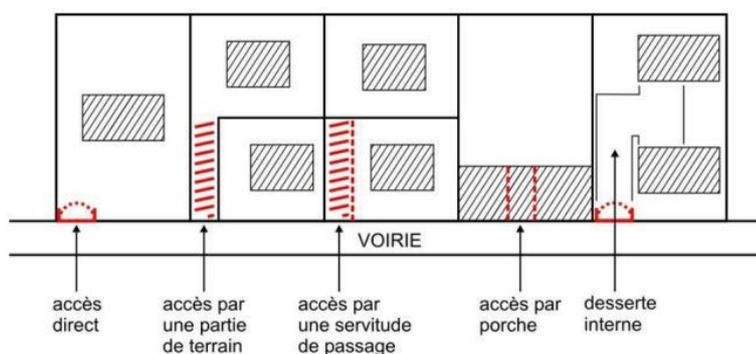
Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

ACCES

L'accès est le passage entre voie et une parcelle. Il correspond au linéaire de façade

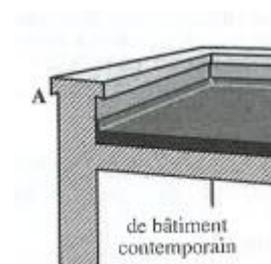
- du terrain (portail), dit "accès direct",
- ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect",

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture plate d'un bâtiment.



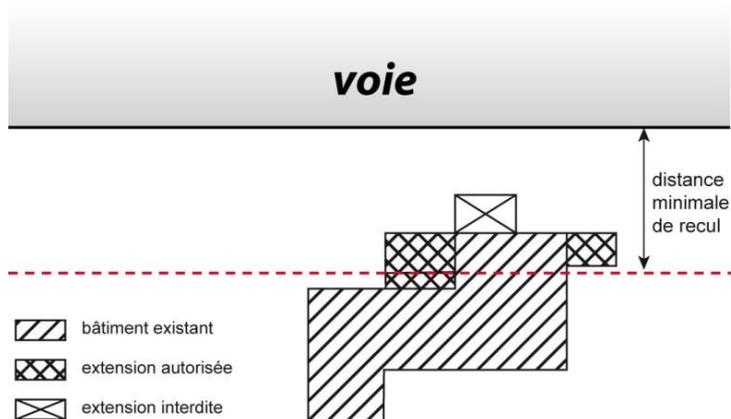
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

DISPOSITIONS GENERALES

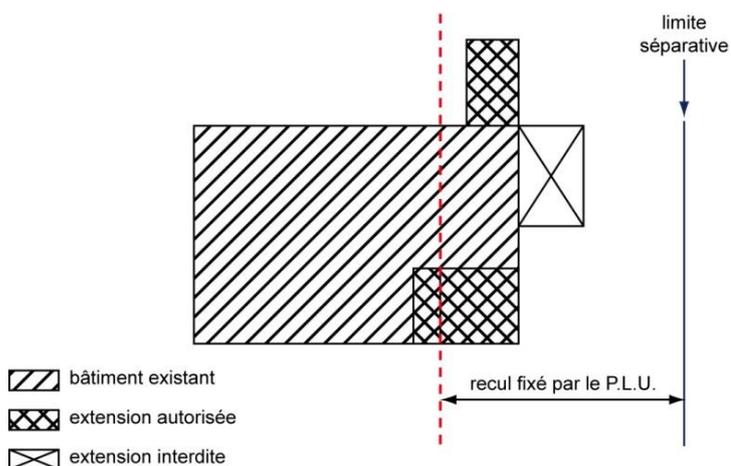
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



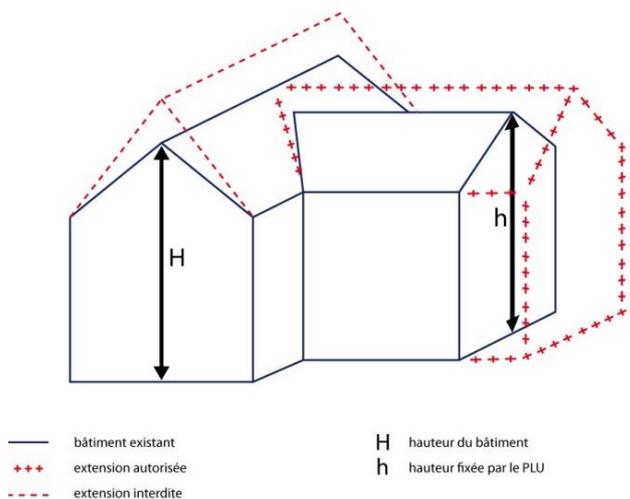
- par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



- par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

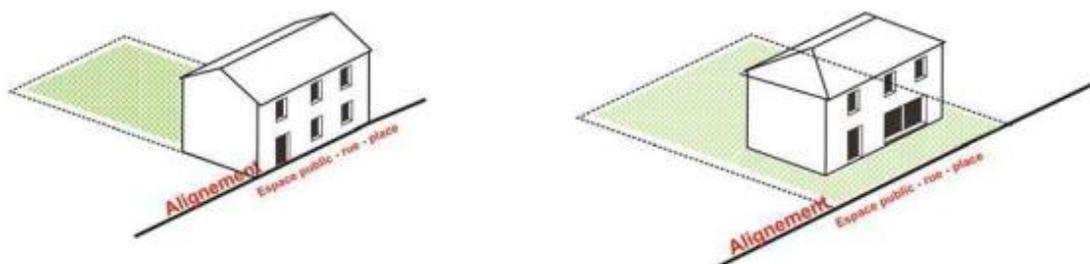


- par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.



ANNEXE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le terrain de camping destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le parc résidentiel de loisirs, terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARPORT

Un carport est un abri ouvert pour la voiture. Il est composé de poteaux qui portent un toit.



DISPOSITIONS GENERALES

CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.

Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

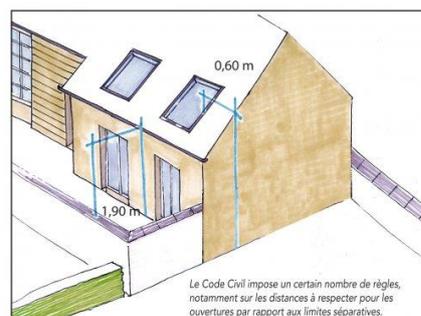
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

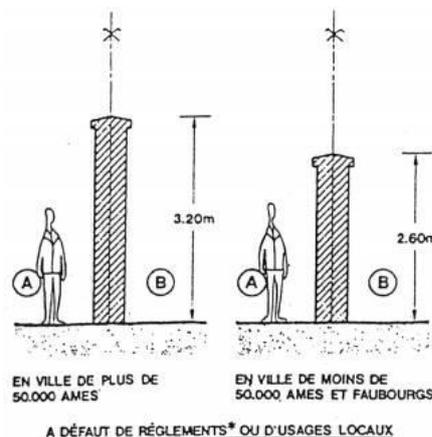


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

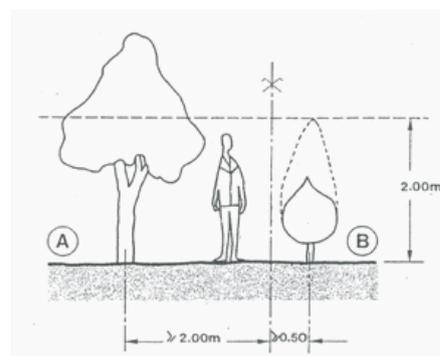
A défaut de réglementation particulière (article 10 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



DISPOSITIONS GENERALES

CONSTRUCTION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

PETITE CONSTRUCTION

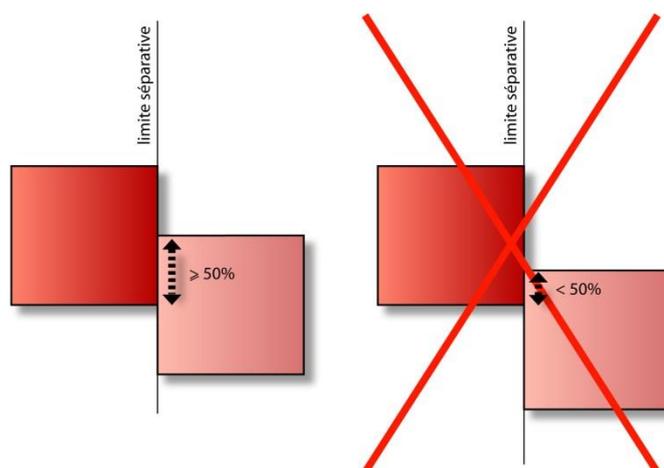
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise est inférieure 40 m² et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des petites constructions, les autres constructions sont considérées comme principales.

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.

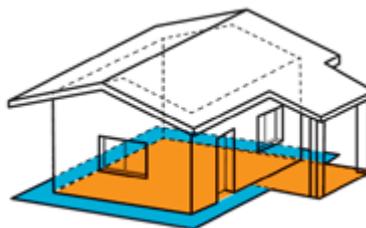


EMPRISE AU SOL

(Source : lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EXTENSION

(Source : lexique national de l'urbanisme)

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

Dans le présent règlement, on parle d'extension limitée lorsque celle-ci représente une augmentation maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document.

FAÇADE

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

DISPOSITIONS GENERALES

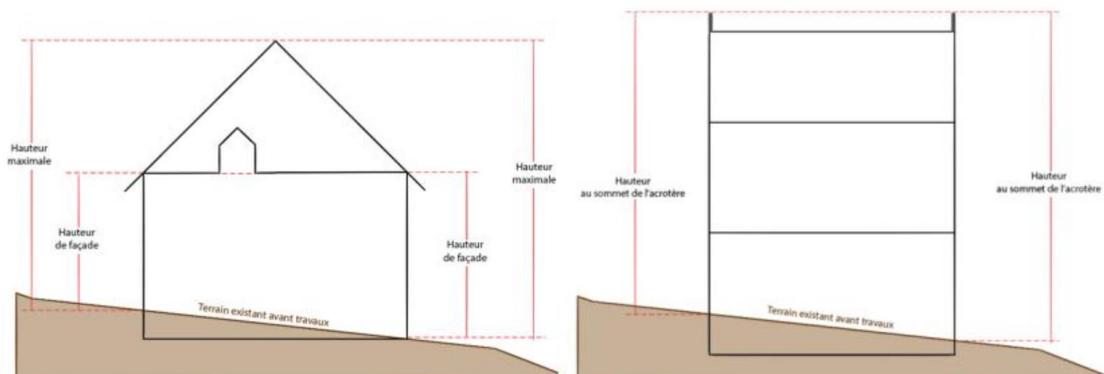
HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les HLL correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir qui peuvent être implantées dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet ou dans les terrains de camping.

HAUTEUR

(Source : lexique national de l'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

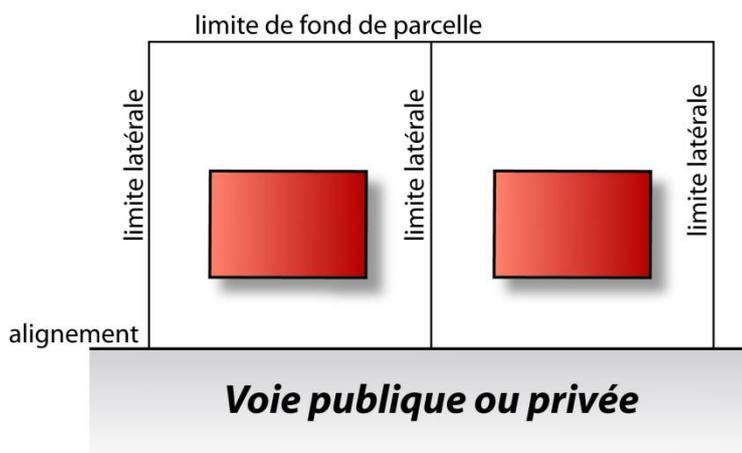
LIMITES SEPARATIVES

(Source : lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales ;
- les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

DISPOSITIONS GENERALES

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II -

Dispositions applicables aux zones Urbaines

Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Selon les secteurs, des dispositions spécifiques ont été définies au sein de la zone UA.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Le camping ;
- L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;

Article 2- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
- Les constructions ou installations agricoles sous réserve qu'elles n'aggravent pas les distances de réciprocité liées aux activités d'élevage ;
- Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, au commerce, à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Article 3- UA - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ;
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une preuve de la servitude de passage suffisante au sens du Code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire ;

VOIRIE

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

Article 4- UA - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur. Il peut notamment être exigé que des aménagements soient imposés (stockage, limitation du débit,...) avant la restitution dans le réseau public ou le milieu récepteur ;

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,25^m de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Le nu de la façade sur rue de la première construction s'implante, soit à l'alignement, soit dans la bande formée par le prolongement des façades des premières constructions voisines existant de part et d'autre ;

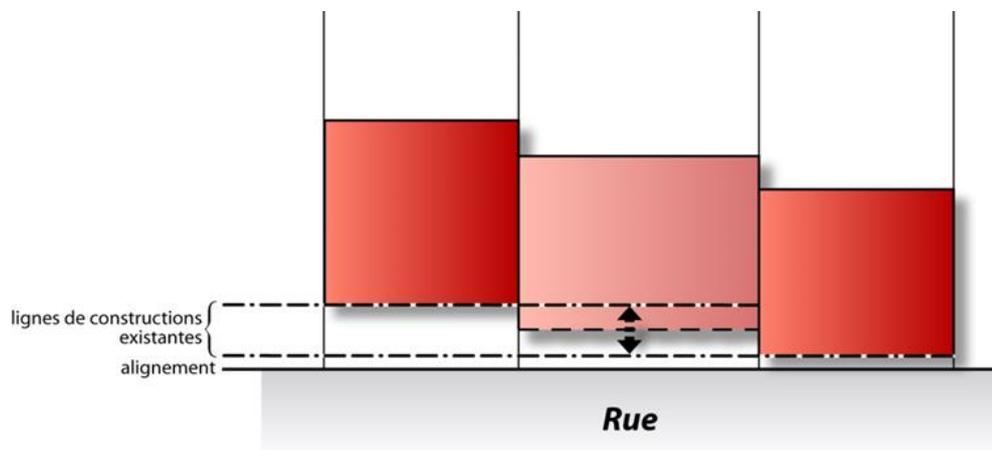


Schéma illustratif de la règle

4. Les autres constructions de l'unité foncière, ainsi que les constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif, s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la première construction respectant l'alinéa 3 ;
5. Une seconde construction principale sur une unité foncière n'est admise qu'à la condition qu'une construction principale respect les dispositions de l'alinéa 3 ou que la nouvelle construction la respecte elle-même ;

6. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à plus de 30 (trente) mètres de l'alignement ;

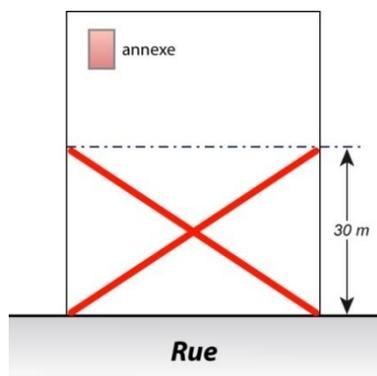


Schéma illustratif de la règle

7. En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite d'emprise publique ;

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, en référence à la définition du lexique ;
9. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement ;
10. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies respectent les dispositions de l'article 7-UA ;

Article 7- UA - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SUR UNE PROFONDEUR DE 30 METRES DEPUIS L'ALIGNEMENT

3. Le nu de la façade de la construction principale devra s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ou avec un recul de 0,70 mètre lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine ;
4. Le nu de la façade de la construction principale par rapport aux autres limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle s'implantera :
 - Soit sur limite séparative latérale ;
 - Soit avec un recul minimal de 0,70 mètre ;
5. Les petites constructions ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif s'implanteront :
 - Soit sur limite séparative latérale ;
 - Soit avec un recul minimal de 0,70 mètre ;

AU-DELA DES 30 METRES DEPUIS L'ALIGNEMENT

6. Les constructions s'implanteront :
 - Soit sur limite séparative ou avec un léger recul à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres ;
 - Soit avec un recul minimal de 2 mètres depuis la limite séparative ;

DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

7. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres depuis les berges des cours d'eau et fossés ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES

8. Pour les constructions à implanter au-delà des 30 mètres depuis l'alignement, lorsqu'il existe une construction sur le fond voisin, implantée sur limite séparative et qui présente une hauteur supérieure à 3,50 mètres, la construction nouvelle pourra présenter la même hauteur maximale que celle qui existe ;
9. Les constructions et installations destinées au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative ;

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

Non réglementé

Article 9- UA - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère ;

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3. Dans le cadre de la rénovation, de la réhabilitation ou d'une transformation, les hauteurs des bâtiments existants pourront être conservées à condition de ne pas aggraver cette non-conformité ;

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CLOTURES

4. Les hauteurs maximales de clôtures sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux de terrassement ;
5. En cas de terrains en pente rendant les murs de soutènement nécessaires, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du haut de ces ouvrages ;
6. La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,60 mètre pour les clôtures sur rue ;
 - 2,00 mètres pour les limites séparatives ;
7. La hauteur des murs pleins ou des murs de soubassement est limitée à 0,80 mètre ;

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clochers, château d'eau, pylônes,...) ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 11- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES A L'EXCEPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF LORSQU'ELLES SONT SITUEES DANS LES 30 PREMIERS METRES DEPUIS L'ALIGNEMENT

3. Les constructions principales devront présenter pignon sur rue ;
4. Les toitures des constructions principales devront présenter deux pans principaux avec une pente comprise entre 45 et 52° ;
5. Les croupes ou demi-croupes, coyaux ou auvents sont admis ;
6. Les panneaux photovoltaïques et solaires sont admis ;

Article 12- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due ;
3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 60 m ² de surface de plancher Le nombre de place de stationnement est limité à 3 places par logement	1
Hébergement hôtelier, commerces, bureaux : Par tranche de 75 m ² de surface de plancher	1
Industrie, entrepôt, artisanat et autres types de construction : Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation sans création de logement supplémentaire, ni dans le cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création d'un logement supplémentaire ;

Il en est de même pour les extensions et aménagements liés aux activités, commerces, hébergement hôtelier et bureaux déjà installés ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION OU DE BUREAUX

5. Il est également exigé un espace de stationnement au moins, clos et couvert des vélos à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 13- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrée à la zone UA devront être aménagés et entretenus ;

Article 14- UA - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
2. Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

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

Lors de la création d'une nouvelle voie, les fourreaux destinés au réseau de fibre optique devront être mis en place ;

Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Des dispositions spécifiques ont été définies au sein de la zone UB :

- dans des secteurs UBf qui ne bénéficient pas d'une desserte par le réseau d'assainissement collectif ;
- dans un secteur UBd spécifique à la route de Lampertsloch pour maintenir le fonctionnement du fossé.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Le camping ;
- Le comblement des fossés ;
- L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;

Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
- Les constructions ou installations agricoles sous réserve qu'elles n'aggravent pas les distances de réciprocité liées aux activités d'élevage ;
- Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, au commerce, à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Article 3- **UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ;
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une preuve de la servitude de passage suffisante au sens du Code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire ;

En secteur UBd

3. Les accès à créer depuis la route de Lampertsloch (RD77) devront se faire en franchissement du fossé, en accord avec la collectivité et sous sa maîtrise d'ouvrage ;

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
5. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre de faire aisément demi-tour ;

Article 4- **UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT - DISPOSITIONS APPLICABLES HORS SECTEURS UBf

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur. Il peut notamment être exigé que des aménagements soient imposés (stockage, limitation du débit,...) avant la restitution dans le réseau public ou le milieu récepteur ;
6. L'infiltration des eaux pluviales est interdite, en respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le territoire ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UBf POUR L'ASSAINISSEMENT

7. Toute construction ou installation qui le requiert doit gérer ses eaux usées domestiques par des systèmes d'assainissement autonomes ou tout autre système en respect de la réglementation en vigueur (micro-station par exemple) ;

RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;

3. Le nu de la façade sur rue de la première construction s'implante soit à l'alignement, soit dans la bande formée par le prolongement des façades des premières constructions voisines existant de part et d'autre ;

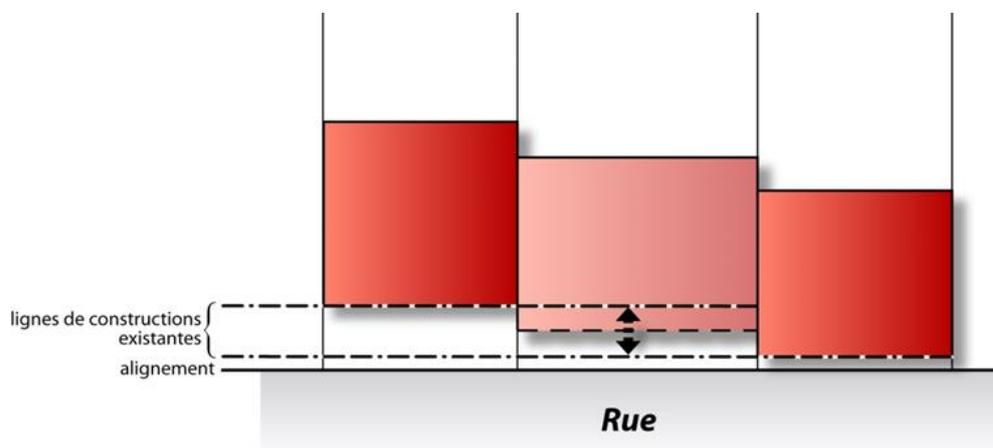


Schéma illustratif de la règle

4. Le nu de la façade des autres constructions de l'unité foncière, ainsi que le nu de la façade des constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif, s'implanteront à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ;
5. En l'absence de ligne de constructions existantes, le nu de la façade de la construction principale devra s'implanter à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement ;
6. Une seconde construction principale sur une unité foncière n'est admise qu'à la condition qu'une construction principale respecte les dispositions de l'alinéa 3 ou que la nouvelle construction la respecte elle-même ;
7. En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les petites constructions s'implanteront obligatoirement à plus de 30 (trente) mètres de l'alignement ;

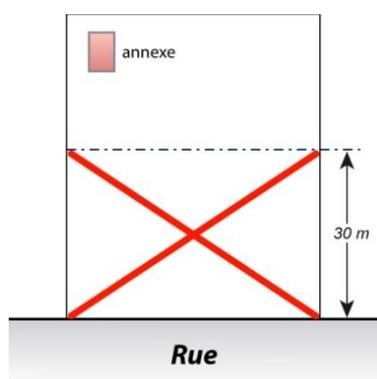


Schéma illustratif de la règle

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

8. En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies, la construction s'implantera avec un recul minimal d'un mètre depuis la limite d'emprise publique ;

EXCEPTIONS

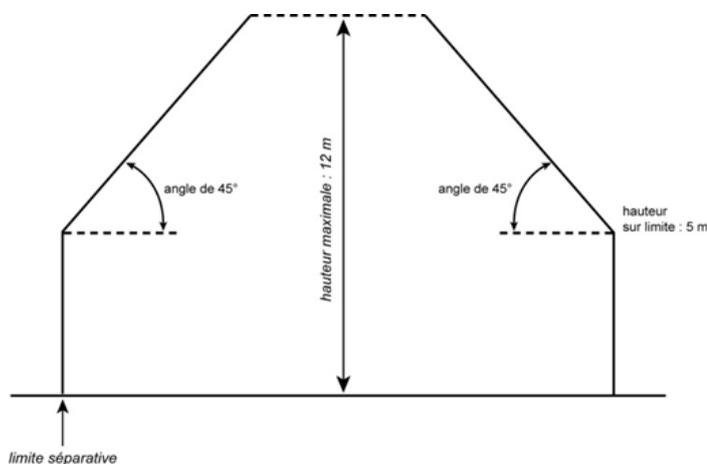
9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, en référence à la définition du lexique ;
10. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement ;
11. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies respectent les dispositions de l'article 7-UB ;

Article 7- UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupée, mais lot par lot ;

DISPOSITIONS GENERALES

3. La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale.
4. A l'intérieur de ce gabarit, la construction s'implante soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions mitoyennes

5. En cas de constructions mitoyennes ou simultanées (y compris dans le cadre d'un permis groupé), les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du projet ;

Constructions existantes

6. L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;

Autres constructions

7. Les constructions et installations destinées au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative ;

DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

8. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres depuis les berges des cours d'eau et fossés ;

Dispositions spécifiques au secteur UBd

9. Le fossé existant le long de la RD77 – route de Lampertsloch doit être conservé ;
10. Seules les traversées sont admises pour créer des accès aux constructions à implanter. Le maître d'œuvre de ce franchissement devra être agréé par la commune ;

Article 8- **UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

Article 9- **UB - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 10- UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à
 - 12 mètres au faîtage ;
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère ;

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3. Dans le cadre de la rénovation, de la réhabilitation ou d'une transformation, les hauteurs des bâtiments existants pourront être conservées à condition de ne pas aggraver cette non-conformité ;

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CLOTURES

4. Les hauteurs maximales de clôtures sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux de terrassement ;
5. En cas de terrains en pente rendant les murs de soutènement nécessaires, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du haut de ces ouvrages ;
6. La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,80 mètre pour les clôtures sur rue ;
 - 2,00 mètres pour les limites séparatives ;
7. La hauteur des murs pleins ou des murs de soubassement est limitée à 0,80^omètre ;

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clochers, château d'eau, pylônes,...) ;

Article 11- UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;

Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due ;
3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 60 m ² de surface de plancher Le nombre de place de stationnement est limité à 3 places par logement	1

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation sans création de logement supplémentaire, ni dans le cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création d'un logement supplémentaire ;

Il en est de même pour les extensions et aménagements liés aux activités, commerces, hébergement hôtelier et bureaux déjà installés ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION OU DE BUREAUX

5. Il est également exigé un espace de stationnement au moins, clos et couvert des vélos à raison de 1,5 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrée à la zone UB devront être aménagés et entretenus ;
2. Au moins 20% de la surface non bâtie de l'unité foncière intégrée à la zone UB devra rester perméable aux eaux pluviales ou aménagés en espaces verts ;

Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
2. Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création d'une nouvelle voie, les fourreaux destinés au réseau de fibre optique devront être mis en place ;

Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'équipement et à l'ensemble des installations nécessaires à leur fonctionnement ainsi qu'à leur développement.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UE - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles admises en article 2-UE, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
- les constructions et installations à destination d'équipement public, collectif ou d'intérêt public ;
- les logements de fonction à condition qu'ils soient liés à un équipement ou une installation admis dans la zone et que leur surface de plancher ne dépasse pas 100 m² ;

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

ACCES

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ;
2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une preuve de la servitude de passage suffisante au sens du Code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

VOIRIE

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

Article 4- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur ;
4. En l'absence de réseau public, la construction devra bénéficier d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur. Il peut notamment être exigé que des aménagements soient imposés (stockage, limitation du débit,...) avant la restitution dans le réseau public ou le milieu récepteur ;
7. L'infiltration des eaux pluviales est interdite, en respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le territoire ;

RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- UE - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Toute construction devra se placer à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7- UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Tout point de la construction doit s'implanter :
 - soit à l'aplomb de la limite parcellaire ;
 - soit à une distance minimale de 0,70 mètre par rapport à la limite séparative ;

DISPOSITIONS APPLICABLES PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

2. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés ;

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

Non réglementé

Article 9- UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- UE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 12- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;

Article 13- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Tout projet de construction devra présenter des plantations et aménagements paysagers des espaces non bâtis ;

Article 14- UE - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
2. Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

Article 16- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de la création d'une nouvelle voie, les fourreaux destinés au réseau de fibre optique devront être mis en place.

Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UJ correspond aux jardins situés en arrières de parcelles bâties, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées, ainsi que des piscines et des bâtiments agricoles non destinés à l'élevage.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception de celles admises en article 2-UJ, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites ;

Article 2- UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
- Les opérations inscrites en emplacement réservé ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public, collectif ou d'intérêt public ;
- L'édification de clôtures à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres hors tout ;
- Les petites constructions sous réserve que
 - leur emprise unitaire n'excède pas 40 m² chacune ;
 - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments n'excède pas 60 m² ;

Les piscines enterrées et dont la hauteur maximale en cas d'abri de couverture n'excède pas 2 mètres, ne comptent pas dans la limite d'emprise au sol de l'unité foncière précédemment définie ;

- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 150 m² ;
- L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et leur extension dans de la limite de 30 m² par construction et de 60 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

ACCES

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

VOIRIE

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

Article 4- UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur ;
4. En l'absence de réseau public, la construction devra bénéficier d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur. Il peut notamment être exigé que des aménagements soient imposés (stockage, limitation du débit,...) avant la restitution dans le réseau public ou le milieu récepteur ;
7. L'infiltration des eaux pluviales est interdite, en respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le territoire ;

RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- UJ - **Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- UJ - **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
4. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement ;

Article 7- UJ - **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Toute construction ou installation doit être édifiée soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives ;
4. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre des limites séparatives ;

DISPOSITIONS APPLICABLES PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

5. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés ;
6. Les constructions à créer ou toute extension de l'existant ne devront pas se rapprocher des berges des cours d'eau et fossés ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé

Article 9- UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions est limitée comme suit :
 - 40 m² pour les constructions annexes (abris, remises, serres d'agrément...);
 - 60 m² cumulée pour l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ;
 - 30 m² d'extension dans le cadre de l'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
 - 150 m² pour les constructions et installations à vocation agricole ;
2. L'emprise au sol des piscines enterrées et dont la hauteur de couverture n'excède pas 2 mètres n'est pas limitée ;

Article 10- UJ - Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les dispositions définies dans le lexique ;
2. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres hors tout mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;
3. La hauteur des murs pleins ou des murs de soubassement est limitée à 0,80^omètre ;
4. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6 mètres hors tout ;
5. Aucune aggravation de la hauteur des constructions existantes n'est admise dans la zone UJ ;

Article 11- UJ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
3. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;

Article 12- **UJ** - **Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

Article 13- **UJ** - **Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Tout projet de construction devra présenter des plantations et aménagements paysagers des espaces non bâtis ;

Article 14- **UJ** - **Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- **UJ** - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
2. Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

Article 16- **UJ** - **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur UM

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UM est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions complémentaires au centre de soins déjà implanté sur le site.

La zone est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable de Marienbronn, reporté sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres

Extrait du rapport de présentation

Article 1- UM - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions ou installations agricoles aggravant les distances de réciprocité liées aux activités d'élevage ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le camping ;
- L'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;
- Les constructions ou installations destinées à l'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;

Article 2- UM - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
 - Les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone.
2. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, d'hébergements du centre de soins ou d'hébergements associés aux activités du centre de soins.

Article 3- **UM - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ;

VOIRIE

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

Article 4- **UM - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect de la réglementation en vigueur ;
4. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome devra être mis en place en respect de la réglementation en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

5. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux pluviales

6. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur. Il peut notamment être exigé que des aménagements soient imposés (stockage, limitation du débit,...) avant la restitution dans le réseau public ou le milieu récepteur ;
7. L'infiltration des eaux pluviales est interdite, en respect de l'arrêté préfectoral en vigueur sur le territoire ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- UM - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
 - aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies ;
2. Le nu de la façade avant des constructions devra s'implanter à une distance comprise entre 0 et 15 mètres de l'alignement ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, en référence à la définition du lexique ;
4. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies respectent les dispositions de l'article 7-UM ;

Article 7- UM - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les constructions ou installations peuvent s'implanter :
 - soit sur limite séparative ;
 - soit à une distance minimale de 0,70 mètre depuis la limite séparative ;

DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

3. Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à plus de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés ;

Article 8- **UM** - **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

Article 9- **UM** - **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

Article 10- **UM** - **Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres hors tout ;

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3. Dans le cadre de la rénovation, de la réhabilitation ou d'une transformation, les hauteurs des bâtiments existants pourront être conservées à condition de ne pas aggraver cette non-conformité ;

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CLOTURES

4. Les hauteurs maximales de clôtures sont mesurées à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux de terrassement ;
5. En cas de terrains en pente rendant les murs de soutènement nécessaires, la hauteur maximale des clôtures est mesurée à partir du haut de ces ouvrages ;
6. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres ;
7. La hauteur des murs pleins ou des murs de soubassement est limitée à 0,80 mètre ;

EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (clochers, château d'eau, pylônes,...) ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article 11- UM - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;

Article 12- UM - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;

Article 13- UM - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrée à la zone UM devront être aménagés et entretenus ;

Article 14- UM - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;
2. Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

Article 16- UM - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre III -

Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Dispositions applicables au secteur 1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à destination industrielle ou agricole ;
- les entrepôts ;
- les dépôts à ciel ouvert de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- le camping ;
- l'ouverture de carrière, gravière ou la création d'étangs ;

Article 2- 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises sous condition :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'habitation ou aux activités urbaines admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions et installations admises dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs ;

CONDITIONS DE L'URBANISATION

2. L'urbanisation du secteur et les constructions et installations admises dans la zone ne peuvent se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé ;
3. La réalisation de l'opération (ou des opérations successives) ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité ;
5. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant ;
6. L'opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies et porter sur la totalité du secteur ;
7. L'opération ne doit pas créer de délaissés inconstructibles ou former des enclaves dans le secteur d'opération ;

Article 3- 1AU - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ;
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre ;
3. Tout accès des véhicules à la voie doit présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il doit desservir ;

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
5. Les impasses sont interdites sauf si elles revêtent un caractère provisoire et sont destinées à former une boucle de voies lors d'une phase d'aménagement ultérieure ;

Article 4- 1AU - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ASSAINISSEMENT

2. Pour toute nouvelle construction, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs ;

Eaux usées domestiques

3. Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux usées non domestiques

4. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur ;

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales seront gérées en respect de la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

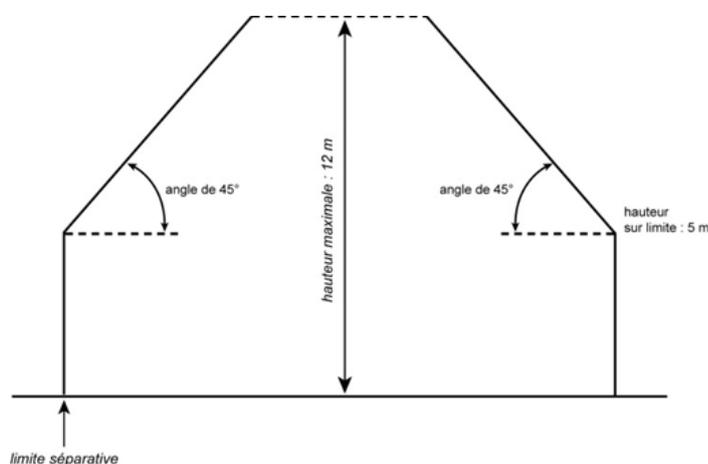
Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 6- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes°;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 0,50 mètre mesuré depuis la limite d'emprise publique ;

Article 7- 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupé mais lot par lot ;
3. La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 5 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 45° prenant appui sur le point de la verticale.
4. A l'intérieur de ce gabarit, la construction s'implante soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions mitoyennes

5. En cas de constructions mitoyennes ou simultanées (y compris dans le cadre d'un permis groupé), les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du projet ;

Autres constructions

6. Les constructions et installations destinées au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de la limite séparative ;

DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU ET FOSSES

7. Les constructions et installations nouvelles doivent être installées à une distance minimale de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS PAR RAPPORT A LA LISIERE FORESTIERE

8. Les constructions principales à destination d'habitation devront s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de la lisière forestière.

Article 8- 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9- 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage et à 7,5 mètres au sommet de l'acrotère ;
3. La hauteur maximale des façades implantées sur limite séparative est fixée à 5 mètres ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - 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 telle que définie au lexique ;

CLOTURES

5. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre ;
6. La hauteur des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres ;

Article 11- 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables sont admis ;

Article 12- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ;
2. Toute tranche entamée de surface de plancher est due ;
3. Les places à créer sont définies selon le tableau ci-dessous :

Type d'occupation du sol	Nombre de place
Habitation avec création de logement supplémentaire, y compris les extensions, changements de vocation, transformations : Par tranche de 60 m ² de surface de plancher Le nombre de place de stationnement est limité à 3 places par logement	1
Hébergement hôtelier, commerces, bureaux : Par tranche de 75 m ² de surface de plancher	1
Industrie, entrepôt, artisanat et autres types de construction : Par tranche de 100 m ² de surface de plancher	1

4. Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitation sans création de logement supplémentaire, ni dans le cas d'extension de la surface de plancher à l'intérieur de la construction existante s'il n'en résulte pas la création d'un logement supplémentaire ;

Il en est de même pour les extensions et aménagements liés aux activités, commerces, hébergement hôtelier et bureaux déjà installés ;

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

5. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 100 m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article 13- 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus et 50% de ces espaces devront rester perméables aux eaux pluviales ;

Article 14- 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

Article 15- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions à implanter dans la zone ne devront pas porter atteinte au fonctionnement des dispositifs d'énergie renouvelable déjà existants sur les constructions, ou au fonctionnement des constructions dites "passives" et pour lesquels, la création d'un "masque solaire" remettrait en cause l'efficacité de la construction ;

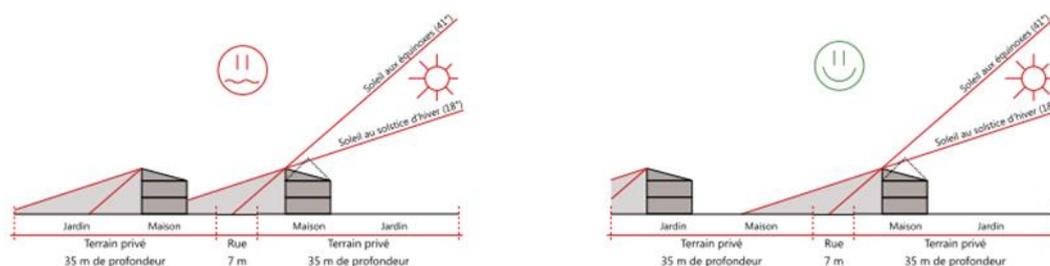


Schéma illustratif de la disposition réglementaire

Article 16- 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...) ;

Titre IV - **Dispositions applicables
aux zones Agricoles**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs AC destinés aux exploitations agricoles existantes ainsi qu'à leur développement.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-A sont interdites.

Article 2- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'aménagement et l'exploitation des réseaux et voies ;
2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
3. L'édification de clôtures ;
4. Les opérations prévues en emplacements réservés ;

DANS LE SECTEUR AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
6. Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
7. Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
8. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale ;

Article 3- A - **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ;
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

Article 4- A - **Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
4. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- A - **Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
3. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 7- A- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
3. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement ;

RECU L PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU ET FOSSES ET AUX LISIERES FORESTIERES

4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés ouverts ;
5. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins 15 mètres par rapport aux lisières forestières ;

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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

Non réglementé

Article 9- A - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 10- A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout ;

EXCEPTIONS

3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
 - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 11- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;
3. Les façades et toitures des constructions à implanter devront présenter des aspects mats et de teintes s'approchant des couleurs naturelles ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article 12- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Article 13- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues ;
2. L'insertion paysagère des bâtiments est à prévoir à hauteur d'un arbre par tranche de 5 mètres de la longueur de la façade la plus longue du bâtiment projeté ;

Article 14- A - Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

1. Les dispositifs d'exploitations des énergies renouvelables sont admis sur les constructions qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
2. Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur ;

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

Non réglementé

Titre V - **Dispositions applicables
aux zones Naturelles et
forestières**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison 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.

Elle comprend un secteur NH, correspondant au bâti isolé n'ayant pas de vocation principale d'habitat.

Extrait du rapport de présentation

Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2-N sont interdites ;
2. Hors des secteurs spécifiques, la reconstruction en cas de démolition des constructions existantes est interdite ;

Article 2- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires :
 - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
 - soit à l'aménagement et l'exploitation des réseaux et voies ;
 - soit à l'exploitation forestière ;
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
3. L'édification de clôtures à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2 mètres hors tout ;
4. Hors des secteurs spécifiques, l'aménagement et la réfection des constructions existantes, sans extension et sans changement de destination ;

EN SECTEUR NH, SONT EGALEMENT ADMIS :

5. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
6. Les constructions annexes à une construction à destination d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

ACCES

Aucun nouvel accès ne peut être créé directement sur une route départementale ;

Article 4- N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ;
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur ;

ASSAINISSEMENT

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe ;
4. Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur ;

RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également ;

Article 5- N - Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
3. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre de l'alignement ;
4. Les constructions à créer ou toute extension de l'existant ne devront pas se rapprocher des berges des cours d'eau et fossés ;

EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

Article 7- N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade ;
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ;
3. Les constructions et installations de faible emprise destinées au fonctionnement des réseaux devront s'implanter à une distance minimale de 0,50 mètre des limites séparatives ;

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

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**

DANS LE SECTEUR NH

1. L'extension des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
2. L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 40 m² ;

Article 10- N - **Hauteur maximale des constructions**

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ;

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout ;

DANS LE SECTEUR NH

3. La hauteur maximale des extensions ne doit pas être supérieure à la hauteur de la construction existante ;
4. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres ;

CLOTURES

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel ;

EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, édicules liés à l'implantation d'ascenseurs nécessaires pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
 - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
 - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article 11- N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non ;
3. Les façades et toitures des constructions à implanter devront présenter des aspects mats et de teintes s'approchant des couleurs naturelles ;

Article 12- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;

Article 13- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non règlementé

Article 14- N - Coefficient d'occupation du sol

Article non règlementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Le stockage des eaux pluviales pourra être imposé sur la parcelle en respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Article 16- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.