



## Plan local d'urbanisme intercommunal

---

# Communauté de communes Sundgau – secteur III et Gersbach

Durmenach - Illtal - Mespach - Mespach-le-Haut - Roppentzwiller - Ruederbach -  
Steinsoultz - Waldighoffen - Werentzhouse

---

# Règlement écrit

---

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 2 mars 2023

Le Président, Gilles FREMIOT :





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT .....	4
CHAPITRE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	4
CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>6</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	6
L.151-19 - PROTECTION DE TYPE 1 :.....	6
L.151-19 - PROTECTION DE TYPE 2 :.....	6
L.151-19 - PROTECTION DE TYPE 3 :.....	6
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	6
L.151-23 - PROTECTION DE TYPE A (RIPISYLVES) :.....	6
L.151-23 - PROTECTION DE TYPE B (ZONES HUMIDES ORDINAIRES ET REMARQUABLES) :.....	7
CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME .....	7
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE PLAN DE ZONAGE .....	8
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE PLAN DE ZONAGE .....	9
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « SECTEUR A RISQUE DE COULEE DE BOUE » SUR LE PLAN DE ZONAGE .....	9
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CU » SUR LE PLAN DE ZONAGE.....	9
CHAPITRE 8 - LEXIQUE.....	10
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>11</b>
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U ( <i>liste non exhaustive</i> ).....	12
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	13
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	14
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	17
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	27
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	28
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	30
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud.....	39



SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	40
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	41
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	45
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>47</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	48
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	50
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	55
<b>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug.....</b>	<b>57</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	58
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	60
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	64
<b>CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....</b>	<b>66</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	67
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	69
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	71
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>73</b>
<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</b>	<b>74</b>
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	75
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .....	77
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	83
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUe.....</b>	<b>85</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>87</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ( <i>liste non exhaustive</i> ) .....	88
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>98</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ( <i>liste non exhaustive</i> ) .....	99
<b>ANNEXE 1 - LEXIQUE .....</b>	<b>108</b>
<b>ANNEXE 2 - LISTE DES ESSENCES LOCALES .....</b>	<b>117</b>



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de l'ancienne communauté de communes Ill et Gersbach (Haut-Rhin), désormais intégrée à la communauté de communes Sundgau.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de l'ancienne communauté de communes Ill et Gersbach.

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

Le règlement écrit est composé de 6 chapitres :

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

A ces chapitres se rajoutent 2 annexes :

- Annexe 1 : Le lexique
- Annexe 2 : La liste des essences locales

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R111-1 du code de l'urbanisme qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. (cf plans et liste des SUP en annexe)

Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre classées par arrêté préfectoral du 19 Août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (cf plans et note en annexe)



## **CHAPITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

### 1. Les zones urbaines – « zones U »

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

### 2. Les zones à urbaniser – zones AU

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

### 3. Les zones agricoles – zones A

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

### 4. Les zones naturelles et forestières – zones N

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



## TITRE II : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

#### L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 1 :

Pour toute atteinte à un élément du patrimoine de type 1, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- La destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.
- Les façades de bâtiments protégés pourront faire l'objet de tous types de travaux (ravalement, réhabilitation, extensions telles que véranda...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les façades des bâtiments.

#### L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 2 :

Pour toute atteinte à un élément du patrimoine de type 2, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

#### L.151-19 – PROTECTION DE TYPE 3 :

Pour toute atteinte à un l'ancienne voie romaine constituant un élément du patrimoine de type 3, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- L'ancienne voie romaine pourra faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur (paysagère, touristique, historique...).
- Tout accès à l'ancienne voie romaine est interdit à l'exception de ceux liés aux pratiques agricoles et aux modes doux de déplacement.

### CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

#### L.151-23 – PROTECTION DE TYPE A (RIPISYLVES) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve et à des ensembles arborés sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :



- s'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux,
- s'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels,
- s'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation,
- s'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers,
- s'ils sont nécessités par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
- s'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones,
- s'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

### **L.151-23 - PROTECTION DE TYPE B (ZONES HUMIDES ORDINAIRES ET REMARQUABLES) :**

- Pour toute atteinte à une zone humide ordinaire ou remarquable, les prescriptions ci-dessous s'appliquent. Ainsi, seuls sont autorisés :
  - Les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable ou à condition que des mesures compensatoires soient mises en œuvre.
  - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide.
  - Les aménagements visant à la protection contre un risque, notamment d'inondation.

## **CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

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

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

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



## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIÉS EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE PLAN DE ZONAGE

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, installations, travaux autre que ceux admis sous conditions.
- Les nouveaux établissements recevant du public (ERP), les établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrains de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux, de déchets même inertes, les déchetteries et le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

Sont admis sous condition :

- L'adaptation et la réfection des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux et préserver les champs d'inondation :
  - Les travaux d'entretien des cours d'eau et de leurs berges, dans le respect de la législation en vigueur.
  - Les suppressions ou les modifications apportées aux digues, constructions et tous autres ouvrages.
- Pourront être autorisés les adaptations, réfections et l'extension des exploitations agricoles existantes, à condition que ces installations restent proches des bâtiments existants et limitent au maximum le volume de stockage de crue prélevé sur la zone inondable.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux de reconstitution de ripisylves le long des cours d'eau et de reconstitution de forêts alluviales, après accord du service chargé de la police de l'eau.
- A titre exceptionnel, les travaux d'infrastructure publique, ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur fonctionnement, si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.
- L'impact sera minimal sur le champ d'inondation par choix de variantes économes en zones inondables, qui n'entravent pas l'écoulement des crues, ne modifient pas les périmètres exposés, et permettent de compenser strictement les volumes naturels perdus et la superficie de zone inondable disparue ou à présenter une fonctionnalité équivalente. Ces mesures compensatoires devront être positionnées au droit ou à l'amont des travaux visés.
- Les parkings extérieurs, à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parkings ne soient pas situés dans une dépression.
- Afin de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, les occupations et utilisations des sols autorisées devront être dimensionnées pour supporter la poussée correspondant à la cote des plus hautes eaux connues et fixées pour résister aux effets d'entraînement résultant de la crue de référence.
- Les ouvrages techniques liés aux canalisations et installations linéaires (câbles, lignes, transport d'énergie, de chaleur ou des produits chimiques, canalisation d'eau et d'assainissement) seront étanches, équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou installés au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.





## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION » SUR LE PLAN DE ZONAGE**

- Les espaces concernés par la trame graphique du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Ill doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « SECTEUR A RISQUE DE COULEE DE BOUE » SUR LE PLAN DE ZONAGE**

A l'intérieur de la trame graphique relative au risque de coulée de boue, les dispositions suivantes s'appliquent :

- L'implantation des nouveaux bâtiments doit être conçue de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux et à limiter leur exposition au risque d'inondation et de coulées de boue.
- La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être implantée au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Privilégier l'absence de sous-sol dans les constructions. Les ouvertures en sous-sol doivent être situées au minimum au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.
- Ne pas prévoir d'accès et de rampes d'accès aux constructions comportant un dénivelé négatif.
- Les changements de destination des locaux situés en sous-sol devront avoir une destination adaptée au risque et ne pas exposer des populations sensibles.
- La création de remblais et déblais est à éviter et ne devra en aucun cas augmenter le risque d'inondation par ailleurs.

## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-34 DU CU » SUR LE PLAN DE ZONAGE**

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent :

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, installations, travaux autre que ceux admis sous conditions.
- Les nouveaux établissements recevant du public (ERP), les établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrains de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux, de déchets même inertes, les déchetteries et le dépôt de véhicules hors d'usage.



- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

Sont admis sous condition :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, la réfection des toitures et des façades à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existant antérieurement à l'approbation du présent plan.

## CHAPITRE 8 - LEXIQUE

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



## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

**Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Il comprend un sous-secteur **Uab** correspondant au Birkenhof à Ruederbach et un secteur **Uap** à Durmenach.

**Ub** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis à structure essentiellement pavillonnaire dont la vocation principale est l'habitat.

**Ud** : correspond à un secteur de chalets situé à l'entrée de Waldighoffen.

**Ue** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Ce secteur comprend un sous-secteur **Uea**, situé à Durmenach, dédié au commerce de produits agricoles.

**Up** : secteur dédié au développement des équipements publics.

**Ug** : correspond à un secteur d'habitat isolé à Roppentzwiller.

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



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE U (*liste non exhaustive*)**

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative aux **secteurs protégés au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)** de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI de l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative à l'**Atlas des zones inondables**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone urbaine est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**



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

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

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

Pour les secteurs de zone UA non mentionnés dans le tableau ci-dessous, les destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions sont celles inscrites dans la colonne UA ou le cas échéant dans les dispositions spécifiques aux secteurs, mentionnées aux articles : 1.1. UA et 1.2.UA

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UA	UA	UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



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

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, est autorisée uniquement dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m<sup>2</sup>, sauf dans les communes de Waldighoffen, Durmenach et Roppentzwiller où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m<sup>2</sup>. Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m<sup>2</sup>, sans toutefois excéder les 1000 m<sup>2</sup>.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
  - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



## **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.





## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne d'implantation (avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre) et l'orientation des façades des constructions principales existantes situées sur les propriétés directement contiguës.
2. En cas de décrochement entre les constructions principales qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'une ou l'autre de ces constructions principales, soit être implantée entre ces deux limites, soit être implantée avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.
3. En l'absence de constructions principales qui l'encadrent, la construction pourra être implantée avec un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

#### *Règles alternatives :*

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - A l'adaptation, la réfection ou les extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 3,5 mètres hors tout à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain. Un recul pourra cependant être imposé aux garages à planter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
  - Aux nouvelles constructions à destination de commerce et activités de service, industrie, bureau, entrepôt, implantées le long de la rue du Maréchal Joffre et de la rue de la République à Waldighoffen, qui devront être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.
  - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.
  - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite ou d'incompatibilité avec la préservation du patrimoine, notamment des façades traditionnelles alsaciennes et dans tous les cas, uniquement après accord du gestionnaire du domaine public.



*Cas des cours d'eau :*

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection. (NB : le recul par rapport aux cours d'eau, nonobstant les éventuelles règles liées aux zones inondables, a été harmonisé avec la comcom d'Altkirch à 6m. Il était de 10m dans l'AVP de votre PLUi)

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. La construction en retrait de 40 à 80 centimètres par rapport à la limite séparative (schlupf, de tradition locale) est autorisée dans les deux cas suivants :
  - Si un bâtiment existant sur la propriété voisine est construit avec un même retrait sans ouverture préexistante dans le schlupf ainsi créé et que l'ensemble des 2 bâtiments soit d'une architecture similaire.
  - En cas de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés, sauf si celui-ci concerne des immeubles comprenant plusieurs logements.

***Dispositions spécifiques au secteur UAb :***

3. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.
4. Au-delà d'une profondeur de 12 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives sous réserve du respect d'au moins une des conditions suivantes :
  - Que leur hauteur sur limite n'excède pas 2 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
  - Qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU, sans en excéder ni la hauteur, ni sa longueur sur la limite séparative.
  - Qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.

***Règles alternatives :***

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 3,5 mètres hors tout.
  - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.



*Cas des cours d'eau :*

6. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

**Article 2.4. UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

***Dispositions spécifiques au secteur UAb :***

1. L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

**Article 2.5. UA - Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul :*

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

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
  - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Waldighoffen.
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Waldighoffen. Un seul niveau d'attique supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 12 mètres à Waldighoffen et 11,5 mètres dans les autres communes.



*Règles alternatives :*

2. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

### Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

1. Toitures :

*Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.
- Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions situées en seconde ligne, à l'arrière d'une construction préexistante.

*Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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



## 2. Couvertures

### *Dispositions générales :*

Pour le corps principal des constructions à 2 pans, les couvertures devront être constituées de tuiles de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun d'aspect mat.

### *Règles alternatives :*

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup>.
- Aux vérandas, pergolas...
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

## 3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal sont interdites.

## 4. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 5. Clôtures :

### *En limite d'emprise publique :*

### *Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.*

### *Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m (non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure) sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Les clôtures seront constituées d'une palissade à claire-voie ajourée (comportant au moins 30% de vides) montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.



*En limite séparative :*

*Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant en ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.*

*Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.

### **Dispositions spécifiques au secteur UAp :**

#### **6. Toitures et couvertures :**

Les toitures des volumes principaux seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.

La pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou à fer de lance ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, d'aspect mat.

Les tuiles mécaniques seront à pureau plat ou à côté simple ou à double côte.

Les tuiles à pureau plat auront une densité supérieure ou égale à 22 tuiles au mètre carré et les tuiles à côtes auront une densité supérieure ou égale à 12,5 tuiles au mètre carré.

Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour :

- Les constructions situées en seconde ligne à l'arrière d'une construction préexistante.
- Les bâtiments et ouvrages d'intérêt public.
- Les annexes, extensions et éléments d'accompagnement, de faible emprise, à condition que ces ouvrages ne représentent pas plus de 20% de la surface d'emprise de la construction principale.

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas être visibles du domaine public.

Les capteurs solaires non visibles du domaine public ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

#### **7. Façades :**

Sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment.

L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation ou la disparition de ses caractéristiques telles que encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement, pans de bois, etc.

### **Article 2.7. UA - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions**

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter :

- Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
- Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.



2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

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

### Article 2.8. UA - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
  - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.
2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
  - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
  - Pour toute opération entraînant la création de logements, au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.9. UA - Gabarit des places de stationnement

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Article 2.10. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.



- Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

### Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

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

#### 1. Véhicules motorisés :

##### 1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, 50% de ces places devront être extérieures et non-closes.
- Pour la réhabilitation de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **1 place par logement créé**.
- Pour les opérations de réhabilitation engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).

##### 1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

#### 2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.





## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert plus de 3 logements,
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
6. A Muespach-le-Haut, l'accès aux terrains situés au Sud de la rue de la Forge et de la rue St-Georges ne pourra se faire que depuis ces dernières.

#### Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3 UA - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.



### Article 3.4 UA - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UA - Electricité

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

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

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**



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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X



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

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

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

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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « autorisées sous condition », à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique. L'extension des constructions et installations à destination d'exploitation agricole d'élevage, est autorisée uniquement dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m<sup>2</sup>, sauf dans les communes de Waldighoffen, Durmenach et Roppentzwiller où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m<sup>2</sup>. Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m<sup>2</sup>, sans toutefois excéder les 1000 m<sup>2</sup>.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations,
  - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection.
4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
5. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisées dans la zone.
6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.

### **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### *Cas des voies et emprises publiques :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

##### *Règles alternatives :*

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 3,5 mètres hors tout qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer. Un recul plus important pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
  - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède sauf existence d'un alignement mieux marqué sur une autre voie, dans ce cas, la construction pourra s'aligner sur celle-ci.
  - Lorsque les travaux portent sur la mise en place d'isolation extérieure en saillie des façades sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'un dépassement de 20 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite ou d'incompatibilité avec la préservation du patrimoine, notamment des façades traditionnelles alsaciennes et dans tous les cas, uniquement après accord du gestionnaire du domaine public.

##### *Cas des cours d'eau :*

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

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



2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
- La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 5 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
  - La longueur de chaque construction implantée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.
  - La longueur cumulée des constructions implantées sur une limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur 2 limites séparatives consécutives.

En cas d'implantation sur limite séparative, soit les façades seront contiguës, soit il pourra être autorisé un léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
- En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées).
  - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

*Règles alternatives :*

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 3,5 mètres hors tout. (NB : en COPIL nous avons indiqué 3m de hauteur néanmoins dans tout le reste du règlement on mentionne les annexes de 3.5m de hauteur)
  - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

*Cas des cours d'eau :*

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

**Article 2.4. UB - Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.



### Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

#### *Mode de calcul :*

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

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
  - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Waldighoffen.
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Waldighoffen. Un seul niveau d'attique supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 12 mètres à Waldighoffen et 11,5 mètres dans les autres communes.

#### *Règles alternatives :*

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
  - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

### Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

#### 1. Toitures :

##### *Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.





### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 25°.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

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

### 2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

### 3. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 4. Clôtures :

#### *Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.*

#### *Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m (non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure).
- Les clôtures seront constituées d'une palissade à claire-voie ajourée (comportant au moins 30% de vides) montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

#### *En limite séparative :*

#### *Mode de calcul :*

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



*création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant en ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.*

*Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.

### Article 2.8. UB - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter :
  - Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
  - Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

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

### Article 2.9. UB - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
  - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.
2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
  - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
  - Pour toute opération entraînant la création de logements, au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.



## STATIONNEMENT

### Article 2.10. UB - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Article 2. 11. UB - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

### Article 2.12. UB - Dispositions quantitatives :

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

#### 1. Véhicules motorisés :

##### 1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, 50% de ces places devront être extérieures et non-closes.

##### 1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel.



Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

## 2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements,
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
6. A Muespach-le-Haut, l'accès aux terrains situés au Sud de la rue de la Forge et de la rue St-Georges ne pourra se faire que depuis ces dernières.

#### Article 3.2. UB - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. UB - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.



### Article 3.4. UB - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UB - Electricité

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

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

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud**



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

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

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

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

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
2. Les nouvelles constructions autres qu'à destination de services publics et d'intérêt collectif, et à l'exploitation forestière, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
3. L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
4. Les constructions et installations à destination de services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation forestière à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.





## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

*Cas des voies et emprises publiques :*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

*Règles alternatives :*

3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale 4 mètres.

*Règles alternatives :*

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.



### Article 2.4. Ud - Emprise au sol des constructions

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol est limitée à 50 mètres<sup>2</sup> par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les parcelles déjà urbanisées dont l'emprise au sol des bâtiments excède 50 mètres<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions existantes seront autorisées dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> supplémentaires par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

### Article 2.5. Ud - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*

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

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

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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 7 mètres hors tout.

*Règles alternatives :*

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
  - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

### Article 2.7. Ud - Aspect extérieur des constructions

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions voisines en favorisant notamment les bardages rappelant le bois.



## 1. Toitures :

### *Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente supérieure à 30°.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.

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

### *Règles alternatives :*

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

- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.
- À l'adaptation ou à la réfection de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

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

### 1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

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

- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.8. Ud - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



### Article 2.9. Ud - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

### Article 2.10. Ud - Dispositions quantitatives :

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

#### 1. Véhicules motorisés :

##### 1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**.

##### 1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

#### 2. Vélos :

Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. Ud - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

#### Article 3.2. Ud - Voirie

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. Ud - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

#### Article 3.4. Ud - Assainissement

3. Eaux usées :

*Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.



- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

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

4. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. Ud - Electricité

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

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

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



## **CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**



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

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
		UE	UEa	UE	UEa	UE	UEa
Zones		UE	UEa	UE	UEa	UE	UEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X			X
	Restauration		X	X			
	Commerce de gros			X			X
	Activités de service		X	X			
	Hébergement hôtelier et touristique		X	X			
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	X			
	Entrepôt			X			X
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				





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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdites ».
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
7. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.

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

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

Dans toute la zone :

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
  - Que le logement autorisé soit intégré ou adossé au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
  - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres<sup>2</sup>.
  - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

**Dans toute la zone, à l'exception du secteurs UEa :**

3. Les constructions à destination d'entrepôt, de commerce de détails et de gros à condition qu'elles soient en lien avec les produits agricoles et l'activité agricole.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

##### *Cas des voies et emprises publiques*

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède.

##### *Cas des cours d'eau :*

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

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

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

##### *En cas d'implantation sur limites séparatives :*

- La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 6 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
  - S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment implanté sur limite séparative, le nouveau bâtiment pourra être adossées sur tout ou partie de sa longueur et de sa hauteur.
2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes de la zone UE, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
    - Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>, qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.



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

*Cas des cours d'eau :*

4. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
5. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

**Article 2.3. UE - Emprise au sol des constructions**

Non règlementée.

**Article 2.4. UE - Hauteur maximale des constructions**

*Mode de calcul :*

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

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

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

*Dispositions générales :*

*Cas des constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :*

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
  - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture.
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.

*Cas des autres destinations de constructions :*

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 18 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

***Dispositions spécifiques au secteur UEa :***

3. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 25 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.



*Règles alternatives :*

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 2.5. UE - Aspect extérieur des constructions

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

#### 1. Les façades :

Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

#### 2. Clôtures sur rue :

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,1 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

#### *Cas des constructions à usage d'habitation (logements de fonction) :*

#### 3. Toitures :

##### *Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.

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



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

### Article 2.6. UE - Espaces libres et plantations

#### 1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

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

- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
- Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal formant écran paysager.
- Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.
- Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre à haute tige, de préférence non allergène\*, (circonférence minimale de 18 à 20 cm) pour 4 places de stationnement contiguës ou non. Les arbres pourront être remplacés par des mètres linéaires de haies à raison de 2,5 mètres linéaires par tranche entamée de 2 places.

## STATIONNEMENT

### Article 2.7. UE - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Article 2.8. UE - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.



### Article 2.9. UE - Dispositions quantitatives

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement de fonction :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création d'un logement, il est exigé la création de **2 places** par logement créé.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

2. Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. - UE - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

#### Article 3.2. UE - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. UE - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.



### Article 3.4. UE - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### Eaux usées non domestiques :

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UE - Electricité

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

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

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.





## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug**



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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		Ug	Ug	Ug
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service (accueil clientèle)			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			



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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdites ».
2. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
6. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

Non réglementé.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toute construction ou installation doit être édifée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

Toute construction ou installation doit être édifée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

#### Article 2.4. Ug - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Article 2.5. Ug - Hauteur maximale des constructions

##### *Mode de calcul :*

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

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

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

##### *Dispositions générales :*

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 6 mètres hors tout.

##### *Règles alternatives :*

2. Ces règles ne s'appliquent pas :



- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

### Article 2.7. Ug - Aspect extérieur des constructions

#### 1. Clôtures :

##### *Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.*

##### *Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m (non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure).

##### *En limite séparative :*

##### *Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant en ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.*

##### *Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.



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

### Article 2.8. Ug - Espaces libres et plantations

#### 1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

## STATIONNEMENT

### Article 2.9. Ug - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### Article 2.10. Ug - Dispositions générales :

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

### Article 2.11. Ug - Dispositions quantitatives :

#### 1. Véhicules motorisés :

##### 1.1. Logement :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création d'un logement, il est exigé la création de **1 place** par logement créé.

##### 1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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



2. Vélos :

- Pour les opérations à destination d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. Ug - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements,

#### Article 3.2. Ug - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. Ug - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.





### Article 3.4. Ug - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. Ug - Electricité

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

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

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.



## **CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**



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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zones		UP	UP	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	



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

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

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdites ».
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables.
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir.
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers.
8. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

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

*Dans toute la zone*

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

1. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres<sup>2</sup>, extensions et annexes comprise.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.



## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

#### Article 2.4. UP - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

#### Article 2.5. UP - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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



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

Non réglementé

### **STATIONNEMENT**

#### Article 2.7. UP - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

#### Article 2.8. UP - Dispositions générales :

- Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. UP - Accès

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

#### Article 3.2. UP - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. UP - Eau potable

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

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.

#### Article 3.4. UP - Assainissement

1. Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.



- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

Eaux usées non domestiques :

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

2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. UP - Electricité

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

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

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite de domaine public.





## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

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

**1AU** : secteur à destination principale d'habitat immédiatement constructible dans les conditions d'aménagement définies à l'article 2. Il comprend un sous-secteur **1AUa** spécifique aux communes de Waldighoffen et d'Illtal, comprenant lui-même un sous-secteur **1AUai** comportant des exigences spécifiques en raison du risque de coulées de boue sur Oberdorf (commune d'Illtal).

**2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi. Il comprend un sous-secteur **2AUe** dédié au développement de l'activité économique.

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



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**



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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
		1AU	1AUa	1AU	1AUa	1AU	1AUa
Zones		1AU	1AUa	1AU	1AUa	1AU	1AUa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement			X	X		
	Hébergement			X	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails		X			X	
	Restauration					X	X
	Commerce de gros	X	X				
	Activités de service (accueil clientèle)			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique					X	X
Cinéma		X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X				
	Entrepôt	X	X				
	Bureau					X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

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

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

##### **Dans toute la zone :**

1. Les constructions, mentionnées dans le tableau de synthèse comme « interdites ».
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,



4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

***Dispositions spécifiques au secteur 1AUai :***

8. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, de commerce de gros, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt, de centres de congrès ou d'exposition, d'artisanat et commerce de détail.
9. Les sous-sols dans les constructions ainsi que les rampes d'accès aux constructions comportant un dénivelé négatif sont interdits.

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

***Conditions d'aménagement :***

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :
  - De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en une ou plusieurs tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble dans les cas où le nombre de tranches n'est pas défini dans l'OAP.
  - De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
2. Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**Sont autorisés sous conditions** les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
4. Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300m<sup>2</sup>, sauf dans les communes de Waldighoffen, Durmenach et Roppentzwiller où la surface de vente ne devra pas dépasser 1000m<sup>2</sup>. Toutefois, les commerces spécialisés dans la valorisation de produits locaux ou les activités commerciales à vocation agricole pourront être autorisés à dépasser ce seuil de 300 m<sup>2</sup>, sans toutefois excéder les 1000 m<sup>2</sup>.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.

**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Cas des voies et emprises publiques :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Règles alternatives :

2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 3,5 mètres hors tout qui devront être édifiées avec un retrait minimal de 1 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer. Un recul plus important pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des routes départementales pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
  - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies publiques. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de la voie sur laquelle la construction accède sauf existence d'un alignement mieux marqué sur une autre voie, dans ce cas, la construction pourra s'aligner sur celle-ci.

Cas des cours d'eau :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
  - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 5 mètres mesurés verticalement du terrain naturel. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
  - La longueur de chaque construction implantée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres.
  - La longueur cumulée des constructions implantées sur une limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres mesurés sur un seul côté et 15 mètres sur 2 limites séparatives consécutives.



En cas d'implantation sur limite séparative, soit les façades seront contiguës, soit il pourra être autorisé un léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
  - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées).
  - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en excéder ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

*Règles alternatives :*

4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif.
  - Aux constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> et la hauteur 3,5 mètres hors tout. (NB : en COPIL nous avons indiqué 3m de hauteur néanmoins dans tout le reste du règlement on mentionne les annexes de 3,5m de hauteur)
  - Aux piscines, qui devront être implantées à une distance minimale de 3m des limites séparatives.
  - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

*Cas des cours d'eau :*

5. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

### Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.
2. Une distance minimale de 4m peut être exigée entre deux constructions à usage d'habitation pour garantir un éclairage suffisant des logements.

### Article 2.3. 1AU - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### Article 2.4. 1AU - Hauteur maximale des constructions

*Mode de calcul :*

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

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



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

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :
  - 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente.
  - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Waldighoffen.
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère. Cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres à Waldighoffen. Un seul niveau d'attique supplémentaire sera admis au-dessus de cette hauteur maximale au sommet de l'acrotère. La hauteur maximale de cet attique ne pourra excéder 12 mètres à Waldighoffen et 11,5 mètres dans les autres communes.

*Règles alternatives :*

2. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité. Les extensions seront limitées à la hauteur d'origine des constructions.
  - Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 2.5. 1AU – Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager**

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

### **Article 2.6. 1AU - Aspect extérieur des constructions**

1. Toitures :

*Dispositions générales :*

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans droits ou brisés et devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les croupes, les demi-croupes et les lucarnes sont autorisées.

*Règles alternatives :*

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

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et d'une l'emprise au sol n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,



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

## 2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

## 3. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 4. Clôtures :

*En limite d'emprise publique :*

*Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.*

*Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,5m (non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure).
- Les clôtures seront constituées d'une palissade à claire-voie ajourée (comportant au moins 30% de vides) montée ou non sur un mur bahut qui aura une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.

*En limite séparative :*

*Mode de calcul :*

*La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture.*

*Nonobstant les règles de hauteur figurant en ci-après, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.*

*Dispositions générales :*

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m.





### Article 2.7. 1AU - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales des constructions

1. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture terrasse, devra comporter :
  - Soit des espaces végétalisés et/ou potagers.
  - Soit des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.
2. Toute nouvelle construction entraînant la création de plus de 3 logements, dotée d'une toiture en pente, devra comporter des équipements liés à la production d'énergie renouvelable.

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

### Article 2.8. 1AU - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :
  - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques (implantation dans la pente, se prémunir d'un risque naturel...) et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.
2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :
  - Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
  - Pour toute opération entraînant la création de logements, au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
  - Il est exigé la plantation d'un arbre d'essence locale de préférence fruitière par are de terrain non bâti. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.9. 1AU - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>, accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. L'espace dédié au stationnement des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements et réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.



Article 2.10. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement extérieure ne peut constituer un accès à une autre place extérieure (places en enfilade), sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination d'un bâtiment existant.

Article 2.11. 1AU - Dispositions quantitatives :

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

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, 50% de ces places devront être extérieures et non-closes.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

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

2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 5 mètres s'il dessert plus de 3 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
6. A Muespach-le-Haut, l'accès aux terrains situés au Sud de la rue de la Forge et de la rue St-Georges ne pourra se faire que depuis ces dernières.

#### Article 3.2. 1AU - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la topographie des lieux.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3 - 1AU - Eau potable

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



### Article 3.4. 1AU - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

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

##### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. 1AU - Electricité

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

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

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



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 2AUe**



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

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

#### Article 1.1 2AU – Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2.2AU ci-dessous.

#### Article 1.2. 2AU - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

1. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
2. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

Non réglementé

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Non réglementé



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

**Ac** : Secteur agricole constructible pour tout type d'exploitation agricole. Il comprend un sous-secteur **Ach** à l'intérieur duquel les logements de fonction ne sont pas autorisés.

**Ab** : Secteur agricole constructible pour les exploitations agricoles hors bâtiments d'élevage.

**Aa** : Secteur agricole à constructibilité limitée.

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (*liste non exhaustive*)**

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone agricole est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)** de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI de l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone agricole est concernée par la trame graphique relative à l'**Atlas des zones inondables**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone agricole est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de **protection des captages d'eau potable**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.





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

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

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

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

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

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

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

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés.
8. Les serres démontables.



9. Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage à condition que la nouvelle destination soit liée à l'habitat, au commerce, aux services publics et d'intérêt collectif, à l'artisanat, à l'entrepôt ou à l'exploitation agricole et forestière.

***Dans le secteur Ac :***

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

***Dans le secteur Ab :***

11. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
12. L'aménagement et l'extension des constructions dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances, que le cheptel soit maintenu à effectifs constants.

***Dans les secteurs Ab et Ac :***

13. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
14. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
- que leur surface de plancher n'excède pas 170 m<sup>2</sup> (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus) annexes non comprises,
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément,
  - que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

***Dans le secteur Ach :***

15. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
16. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

***Dans le secteur Aa :***

17. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
18. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m<sup>2</sup>.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

*Dispositions générales :*

*Cas des voies et emprises publiques :*

1. Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :
  - 25 mètres de l'axe de routes départementales,
  - 5 mètres de la limite d'emprise de toute autre voie, publique ou privée ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

*Règles alternatives :*

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux extensions des exploitations agricoles existantes dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

*Cas des cours d'eau :*

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des fossés et 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

*Dispositions générales :*

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

*Règles alternatives :*

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.



- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.
- Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des forêts communales. Cette disposition ne s'applique pas aux installations (type silos, fosses ouvertes...) ainsi qu'aux extensions (nouvelles constructions comprises) des exploitations existantes.

*Cas des cours d'eau :*

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des fossés et 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent.

**Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40m<sup>2</sup> par unité foncière.

***Dans le secteur Aa***

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
3. L'emprise au sol maximale cumulée des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions**

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

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

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

***Dans les secteurs Ac et Ab :***

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 10 mètres au faitage.
  - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture
  - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère



- Pour les autres constructions et installations autorisées : 12 mètres hors tout.

***Dans le secteur Aa :***

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

***Dans le secteur Ach :***

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

***Règle alternative :***

Les règles ci-dessus relatives au secteur Ach ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

***Dans l'ensemble de la zone :***

La hauteur maximale des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 5 mètres hors tout.

***Règle alternative :***

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

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

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions**

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

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

***Dans les secteurs Ac, Ab et Ach :***

*Cas des constructions à destination d'habitation (logements de fonction) :*

1. Toitures et couvertures :

- Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans. Les pans principaux devront avoir une pente comprise entre 40° et 55°.
- Les toitures terrasses, les croupes et demi-croupes sont autorisées.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux auvents et aux vérandas.



2. Les façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

3. Les clôtures (hors clôtures agricoles) :

- D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en limite d'emprise publique non compris le portail dont la hauteur pourra être supérieure et à 2 mètres en limite séparative.

*Cas des constructions à destination d'exploitation agricole :*

4. Toitures et couvertures :

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

5. Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

6. Orientations :

- Les bâtiments devront s'intégrer à la pente, et leur orientation devra permettre de limiter au maximum leur impact visuel.

7. Clôtures :

- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les mailles larges sont à privilégier.
- D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

***Dans le secteur Aa :***

8. Façades :

- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

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



### Article 2.7. A - Espaces libres et plantations

1. Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos...) devront prévoir un accompagnement végétal comprenant des arbres pour faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
3. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences variées formant une transition paysagère.
4. Les haies monospécifiques sont interdites.

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.8. A - Gabarit des places de stationnement :

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

### Article 2.9. A - Dispositions générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. A - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
  - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
  - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.

#### Article 3.2. A - Voirie

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. A – Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
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 particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.





### Article 3.4. A - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. A - Electricité

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



## TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

La zone N correspond aux espaces naturels ou soumis à des risques naturels. Sa constructibilité est très limitée. Elle comprend différents secteurs :

**Na** : Secteur dédié à l'extension d'un abri de chasse existant à Werentzhouse. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Nd** : Secteur dédié aux dépôts de matériaux inertes à Roppentzwiller. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Ne** : Secteur correspondant à des étangs sur le territoire. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

**Nl** : Secteur correspondant au karting à Steinsoultz.

**Nn** : Secteur dédié à la préservation des espaces situés le long de l'Ill et du Gersbach.

**Nr** : Secteur dédié à la création d'un abri pour randonneurs à Werentzhouse. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (liste non exhaustive)**

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

Les dispositions réglementaires applicables aux **éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** sont détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative au **Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)** de l'Ill. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires du PPRI l'Ill, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative à l'**Atlas des zones inondables**. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions réglementaires détaillées au titre II du présent règlement : « Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones ».

La zone naturelle est concernée par la trame graphique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions des arrêtés relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable concernés, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



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

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

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

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

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

#### **Dispositions particulières au secteur N1 :**

8. Toute nouvelle imperméabilisation du sol, sauf si elle est nécessaire à la mise en œuvre d'une occupation ou d'une utilisation du sol mentionnée à l'article 2 - N1.

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

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

#### **Dans toute la zone à l'exception du secteur N1 :**

1. Les constructions et installations nécessaires des équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel ou aux ouvrages hydrauliques et de protection.
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau.
5. Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.



***Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na, Nd, Ne, Nl, Nn, Nr :***

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
9. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.
10. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

***Dispositions spécifiques au secteur Na***

11. L'aménagement et l'extension de l'abris de chasse existant dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble du secteur Na.

***Dispositions spécifiques au secteur Nd***

12. Les dépôts de matériaux inertes.
13. Le stockage temporaire de déchets végétaux avant leur évacuation vers un centre de compostage.

***Dispositions spécifiques au secteur Ne***

14. L'aménagement des étangs existants.
15. Les abris de pêche et les extensions des abris de pêche existants, dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol par étang, constructions existantes comprises.

***Dispositions spécifiques au secteur Nl***

16. Les installations et travaux liés et nécessaires à la réduction des émissions sonores générées par l'activité existante, sans création de nouveaux bâtiments.
17. Les installations et travaux liés et nécessaires à la réduction des émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité existante, sans création de nouveaux bâtiments.
18. La reconstruction, notamment après sinistre, est autorisée sous réserve de la réalisation d'aménagements pour la réduction des émissions sonores générées par l'activité existante et sous réserve du respect des règles en matière de défense incendie.

***Dispositions spécifiques au secteur Nr***

19. Les abris de randonneurs dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble du secteur.



## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

*Cas des voies et emprises publiques :*

1. Sauf disposition contraire figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de la limite d'emprise des voies, à une distance au moins égale à :
  - 15 mètres de l'axe de routes départementales,
  - 5 mètres de la limite d'emprise des voies, publiques ou privées ainsi que des chemins ruraux ou d'exploitation.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

*Cas des cours d'eau :*

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des fossés et 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

Dispositions générales :

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

Règles alternatives :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.



- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

*Cas des cours d'eau :*

2. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de la limite d'emprise des fossés et 10 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction dont elles dépendent.

**Article 2.4. N - Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations est limitée à 40m<sup>2</sup> par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi.
2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

***Dispositions particulières au secteur Na***

3. L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur.

***Dispositions particulières au secteur Ne***

4. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pêche, constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et extensions comprises, est limitée à 40m<sup>2</sup> par étang.

***Dispositions particulières au secteur Nr***

5. L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur.

**Article 2.5. N - Hauteur maximale des constructions**

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

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

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

***Dispositions générales :***

1. La hauteur maximale des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole est fixée à 2 mètres.
2. La hauteur maximale des autres constructions et installations est fixée à 5 mètres.



*Règle alternative :*

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

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

## **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 2.6. N - Aspect extérieur des constructions

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

1. Les façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

2. Les clôtures :

- D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- En cas de création de clôtures, elles devront être doublées de haies vives. Les mailles larges sont à privilégier.

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

### Article 2.7. N - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc...).
2. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base d'essences variées formant une transition paysagère.
3. Les haies monospécifiques sont interdites.

## **STATIONNEMENT**

### Article 2.8. N - Gabarit des places de stationnement :





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

*Article 2.9. N - Dispositions générales :*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques. Elles devront, le cas échéant, tenir compte des besoins du personnel.



## SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### Article 3.1. N - Accès

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

#### **Dispositions particulières au secteur N1**

4. L'accès au site par la voie romaine identifiée au titre de l'article L.151-19 est interdit.

#### Article 3.2. N - Voirie

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

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Article 3.3. N - Eau potable

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
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 particuliers, conformément à la législation en vigueur.
3. Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.



### Article 3.4. N - Assainissement

#### 1. Eaux usées :

##### *Eaux usées domestiques :*

- Dans les zones desservies par un réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Dans les zones non desservies par un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assise de la construction ou de l'opération projetée.

##### *Eaux usées non domestiques :*

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

#### 2. Eaux pluviales :

- Pour toute nouvelle construction principale, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales doivent être adaptés au terrain et à l'opération. Si nécessaire, ces aménagements devront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur. Dans le secteur N1, la mise en place de dispositifs de prétraitement des eaux pluviales est obligatoire.
- Tout projet de construction devra prendre en compte, le cas échéant, la problématique de gestion des eaux de ruissellement pouvant venir de l'amont.
- La mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales (usage sanitaire ou extérieur...) est autorisée et encouragée, y compris pour les opérations de réhabilitation. L'utilisation de l'eau pluviale doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### Article 3.5. N - Electricité

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

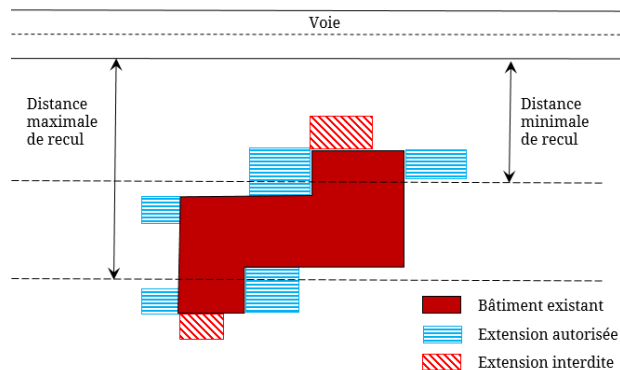
# ANNEXE 1 - LEXIQUE

## Aggravation de la non-conformité

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

-par rapport aux voies et emprises publiques :

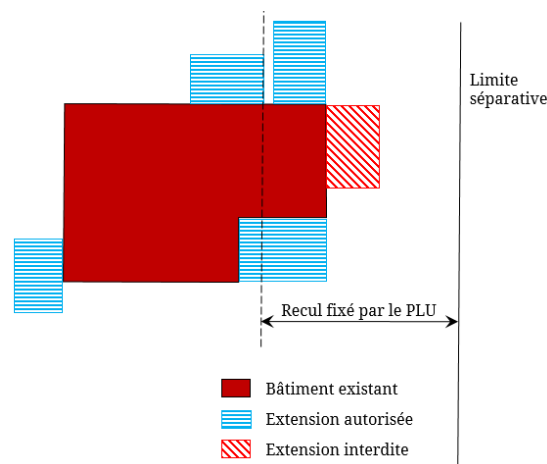
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées)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



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

-par rapport à la limite séparative :

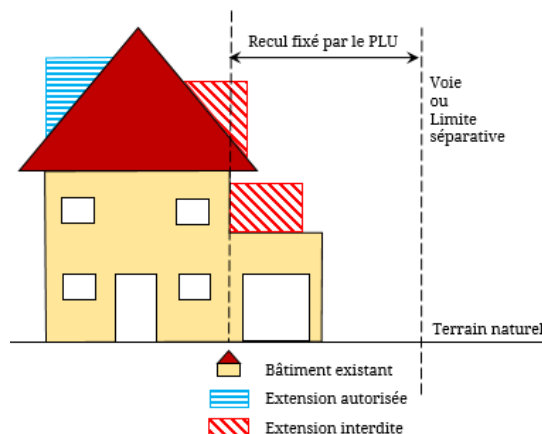
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



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

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.





## Accès ou voie

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

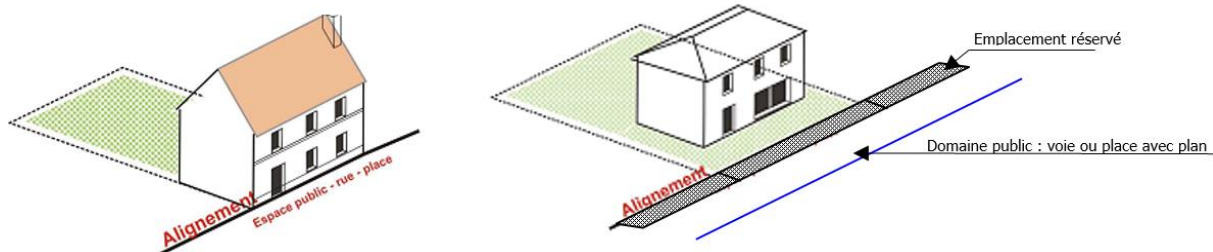
Sont considérées comme des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, des voies publiques ou privées y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile.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

## Adaptation

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

## Alignement

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



## Annexes (locaux accessoires)

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

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

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

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

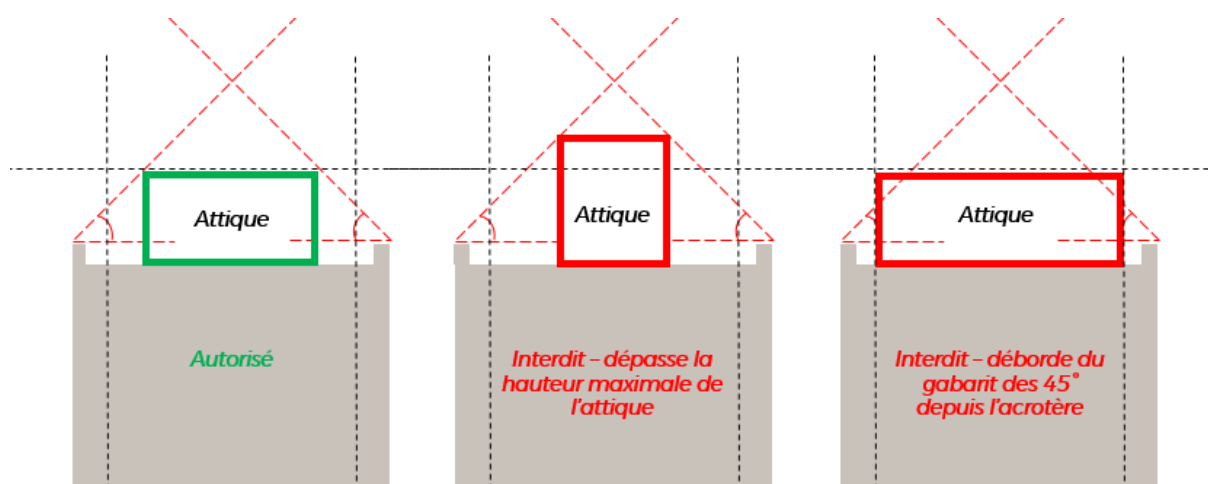
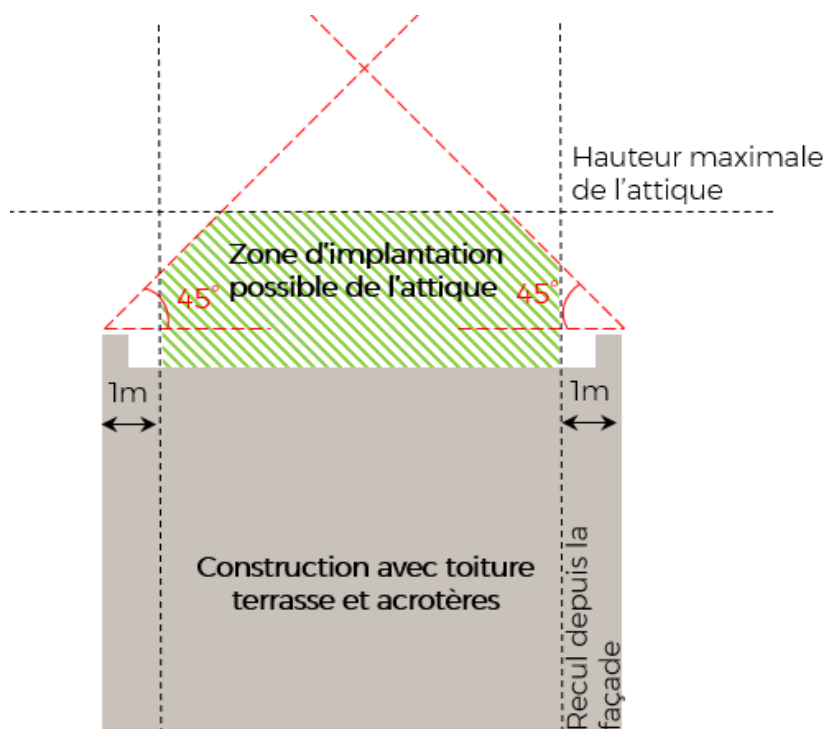
Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiées d'annexes.



## Attique :

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

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



## Bâtiment

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



## **Bâtiment principal ou construction principale**

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

## **Caravanes**

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

## **Clôtures (hauteur)**

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

## **Construction et installation**

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

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.

Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, un poste de transformations, une antenne relai...

## **Construction existante**

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

## **Cours d'eau**

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

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

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

## **Destination (usage)**

La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme et qui précise ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé.

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



Les destinations sont au nombre de 5 et les sous-destination au nombre de 20. Des règles différenciées peuvent être établies entre elles.

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

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

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

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

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

Les destinations sont définies :

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

### **Emplacement réservé**

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





## Emprise au sol

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

## Essences allergènes (source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.))

Les tableaux ci-dessous recensent les essences potentiellement les plus allergisantes même si d'autres espèces non listées peuvent, en fonction des individus, provoquer également des réactions allergiques.

Le potentiel allergisant peut être :

- **Modéré** (espèces ne devant être plantées qu'en petits nombres)
- **Fort** (espèces ne devant pas être plantées en zones urbaines)

Tableaux de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cades	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Hêtres*	Fagacées	Modéré
Chênes*		Modéré
Mûriers à papier*	Moracées	Fort
Frênes*	Oléacées	Fort
Oliviers		Fort
Troènes*		Modéré
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Saules*	Salicacées	Modéré
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré

\*plusieurs espèces  
 \*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.



## Extension

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

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

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

## Extensions d'une exploitation agricole existante

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

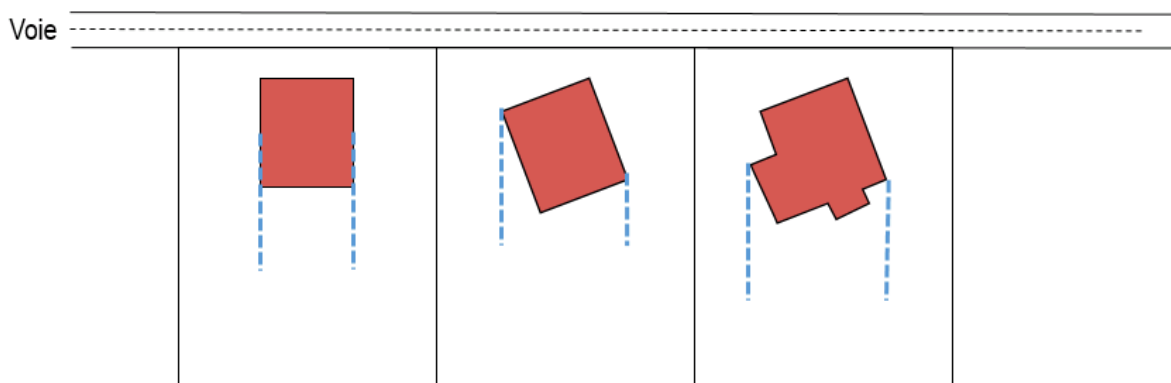
## Habitation légère de loisirs

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

## Implantation

Sauf disposition expresse figurant dans le règlement, l'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### Partie arrière d'une construction :



La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

## Réfection

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



## Résidence démontable

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

## Résidence mobile de loisirs

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

## Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Terrain naturel

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

## Unité foncière

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

## Véranda

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



## **Voies ou emprises publiques**

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

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





Communauté de communes Sundgau – secteur III et Gersbach  
Plan local d'urbanisme intercommunal : Règlement écrit

Mirabellier	<i>Prunus institia</i>	●	○	●	●	○	○	○	○	Arbre fruitier	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B					
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>			●	○	●	●	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B					●
Mûrier noir	<i>Morus nigra</i>		○	●	○	●	●	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B					●
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	●	○	●	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Lente	B / M					●
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	●	○	●	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●			●
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	●	●	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●			
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	●		○	○	●	●	○	○	Arbre fruitier	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B					
Orme champêtre	<i>Ulmus campestris</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique	●			
Orme de montagne	<i>Ulmus montana</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique	●			
Orme lisse	<i>Ulmus laevis</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Lente	H	Climacique	●			
Peuplier blanc	<i>Populus alba</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Rapide	H	Pionnière	●			
Peuplier grisard	<i>Populus canescens</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière	●			
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière	●			
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Persistant	Moyenne						●
Poirier	<i>Pyrus communis</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B / H / M					
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Lente	B / H / M					●
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B / H / M					●
Prunellier, épine noire	<i>Prunus spinosa</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B / M	Pionnière	●			
Prunier	<i>Prunus domestica</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre fruitier	5 à 10 m	Caduc	Rapide						
Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / H / M					●
Rosier des Alpes	<i>Rosa pendulina</i>			○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Eglantier, rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Rosier pimprenelle	<i>Rosa pimpinellifolia</i>			○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Rosier rouillé, rosier rubigineux	<i>Rosa rubiginosa</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Rosier velu, rosier pomme	<i>Rosa villosa</i>			○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Sapin pectiné	<i>Abies alba</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Persistant	Lente	M					●
Saule à cinq étamines	<i>Salix pentandra</i>													H / M					●
Saule à oreillettes	<i>Salix aurita</i>			○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	H / M	Pionnière	●			
Saule à trois étamines, saule amandier	<i>Salix triandra</i>	●		○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	H / M	Pionnière	●			
Saule blanc	<i>Salix alba</i>			○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide	H / M					●
Saule cassant	<i>Salix fragilis</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●			
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●			
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●			
Saule drapé	<i>Salix elaeagnos</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●			
Saule faux daphné, saule noir	<i>Salix daphnoides</i>			○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Rapide	H / M					●
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●			
Saule noirissant	<i>Salix nigricans</i>	●												H / M					●
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Rapide	H / M	Pionnière	●			
Saule rampant	<i>Salix repens</i>													H / M					●
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>			○	○	○	○	○	○	Arbre	5 à 10 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●			●
Sorbier domestique, cornier	<i>Sorbus domestica</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	10 à 15 m	Caduc	Moyenne	B / H / M	Climacique	●			
Staphylier penné	<i>Staphylea pinnata</i>			○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Moyenne	B					
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste haut	3 à 7 m	Caduc	Rapide	B / M					●
Sureau rouge	<i>Sambucus racemosa</i>		○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Rapide	B / M					●
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	M					●
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	15 à 20 m	Caduc	Moyenne	M					●
Tremble	<i>Populus tremula</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbre	+ 20 m	Caduc	Moyenne	H	Pionnière	●			
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Semi-persistant	Moyenne	B / M					●
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	●	○	○	○	○	○	○	○	Arbuste bas	1 à 3 m	Caduc	Moyenne	B					●



VB Process, une société de la marque **Territoire+**

Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

**www.territoire-plus.fr**