

# PLAN LOCAL d'URBANISME

## Wittelsheim



### 3.b Règlement

#### 2a. Document écrit

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil d'Agglomération du 24 juin 2024

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



2024



## 1.1 SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC .....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE IV – ZONE UE .....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE AU.....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE A .....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE N .....</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>57</b>

Les modifications de la Modification simplifiée apparaissaient en caractères bleus dans le dossier Mis à Disposition du Public, elles ont été rebasculées en caractères noirs ou supprimées dans le présent règlement approuvé.

## 1.2 PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wittelsheim tel que délimité sur les plans de zonage.

### I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé le 16 décembre 1998 sur la partie du territoire communal couvrant le golf des Bouleaux et le 17 octobre 2000 sur le reste du ban communal ainsi qu'au plan d'aménagement de zone de la Z.AC. Joseph Else Heiden approuvé le 29 novembre 1999.

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

I.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de Wittelsheim définit :

- une zone urbaine **UA**,
- une zone urbaine **UB** qui comprend le secteur **UBa**,
- une zone urbaine **UC** qui comprend le secteur **UCa**,
- une zone urbaine **UE** qui se compose des secteurs **UEa, UEb, UEc, UEd** et **UEe**, le secteur **UEc** étant lui-même composé des sous-secteurs **UEc 1 à UEc 5, UEep, UEf**
- une zone à urbaniser **AU** qui comprend les secteurs **AUa, AUb, AUc et AUe**,
- une zone agricole **A** qui se compose des secteurs **Aa** et **Ab**,
- une zone naturelle et forestière qui comprend les secteurs **Na, Nb, Nc, Nc1, Nd, Ne, Nf** et **Ng**.

Ces zones secteurs et sous-secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

### 3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

#### **5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## CHAPITRE I – ZONE UA

### Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle,
- 1.2. Les nouvelles constructions agricoles ainsi que l'agrandissement et la transformation des constructions agricoles existantes.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale présente dans la zone.

### Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation et la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal et industriel existants compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.5. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 à condition que le nouveau bâtiment s'inscrive, sans le dépasser, dans le gabarit du bâtiment détruit et que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.

- 2.6.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.7.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.8.** Sont admises mais néanmoins soumises à autorisation préalable d'Installations et Travaux Divers au titre de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme :
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

### **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long à partir d'une voie publique existante et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement terminal permettant de faire demi-tour n'est pas compté dans le calcul de la longueur de l'impasse.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, il doit être réalisé un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## **Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

**6.2** Toutefois, le long des voies ou sections de voies présentant un alignement architectural des façades différent et clairement défini, les constructions nouvelles doivent être implantées à cet alignement architectural.



- 6.3.** Concernant les terrains ayant une profondeur supérieure à 20 mètres et ayant déjà une construction principale dans les vingt premiers mètres, les constructions en deuxième position sont admises.

## **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie :**

Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit sur 2 limites séparatives latérales.

En cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions seront édifiées :**

- soit à une distance qui, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit sur limite séparative, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres et leur longueur sur limite 7 mètres (ou 12 mètres mesurés sur deux limites séparatives consécutives).
- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés au paragraphe précédent, la construction à édifier pourra atteindre ces seuils.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées en cas de projet architectural commun à deux propriétés ou lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (auquel cas les dispositions de l'article UA 8 doivent être respectées).

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

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

**8.1.** Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

En l'absence de telles baies, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ne peut être inférieure à 3 mètres.

- 8.2.** Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

#### **Article UA 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux, à l'égout du toit, ne peut excéder 3. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ces derniers au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre. En outre, aucun niveau ne doit être enterré de plus de un mètre en dessous du niveau du terrain naturel.
- 10.2.** La hauteur totale au faîtage est limitée à 15 mètres.

#### **Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

##### **11.2. Clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder 1,50 mètre de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel.

#### **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins deux aires de stationnement par logement, à l'exception des studios, des chambres meublées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une aire de stationnement est suffisante.

**Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant.

**Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

## CHAPITRE II – ZONE UB

### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale présente dans la zone.
- 1.6. Toutes constructions et installations dans les "terrains cultivés à protéger" figurant sur le document graphique.

### Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation et la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal et industriel existants compatibles avec le caractère de la zone s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.5. La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 à condition que le nouveau bâtiment s'inscrive, sans le dépasser, dans le gabarit du bâtiment détruit et que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.

- 2.6.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 2.7.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.8.** Sont admises mais néanmoins soumises à autorisation préalable d'Installations et Travaux Divers au titre de l'article L 442-1 du code de l'urbanisme :
- les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules ;
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

### **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long à partir d'une voie publique existante et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement terminal permettant de faire demi-tour n'est pas compté dans le calcul de la longueur de l'impasse.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

##### Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, il doit être réalisé un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

### **1.2.1 Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## **Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, le long des voies ou sections de voies présentant un alignement architectural des façades différent et clairement défini, les constructions nouvelles doivent être implantées à cet alignement architectural.

## **Article UB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur **UBa**, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, l'implantation sur limite séparative n'étant autorisée que pour les bâtiments annexes aux constructions d'habitation, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

- 7.2** Les constructions sur limite séparative sont admises dans les cas suivants :

- ◆ en cas de constructions annexes aux constructions principales à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres au total et leur longueur 7 mètres sur une limite séparative ou 12 mètres sur deux limites séparatives consécutives ;
- ◆ en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés à l'article UB 7.3.1., la construction à édifier peut atteindre ces seuils.
- ◆ en cas de projet architectural commun à deux propriétés foncières.

- 7.2.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant 2 bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, à l'exception des bâtiments annexes qui peuvent être implantés à une distance inférieure par rapport aux bâtiments principaux d'habitation.

- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces d'habitation prennent jour sur cette façade.

#### **Article UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain pour les constructions à usage exclusif d'habitation.

Cette emprise est portée à 75% en cas d'implantation sur le terrain de constructions à usage autre que l'habitation.

#### **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder 3 à l'égout du toit.
- 10.2.** Il peut être aménagé un seul niveau habitable dans les combles.
- 10.3.** Aucun niveau ne doit être enterré de plus de 1 mètre en dessous du niveau du terrain naturel en raison de la proximité de la nappe phréatique.
- 10.4.** **Dans le secteur UBa**, les constructions existantes qui dépassent les seuils fixés aux articles UB 10.1. et UB 10.2 peuvent faire l'objet de travaux nonobstant ces articles lorsque ces travaux ont pour objet de les doter d'équipements techniques tendant à améliorer leur degré de confort (ex. cages d'ascenseurs...).

#### **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **11.1. Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

##### **11.2. Bâtiments**

Les bâtiments hors silhouette par rapport aux formes urbaines sont interdits.



Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder 1,50 mètre de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel.

## **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublées et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une aire de stationnement est suffisante.

## **Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces restant libres après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement, doivent être végétalisées sans que la proportion d'espaces verts puisse être inférieure au quart de la superficie du terrain.

## **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UB.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

## CHAPITRE III – ZONE UC

### Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les nouvelles exploitations agricoles.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les constructions à usage commercial de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### Dans le secteur UCa :

- 1.6. Toute nouvelle construction à usage d'habitation sauf les extensions contiguës admises dans ce secteur.
- 1.7. Les extensions des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes aux constructions existantes à l'avant du plan de la façade donnant sur la voie ou l'emprise publique.

### Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation et la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées si elles sont compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

- 2.5.** L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, industriel ou agricole existantes compatibles avec la vocation de la zone telle que définie dans le rapport de présentation s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.6.** La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, à condition de s'inscrire, sans le dépasser, dans le gabarit du bâtiment détruit et que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.
- 2.7.** Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, mais néanmoins soumises à autorisation préalable d'installations et de travaux divers :
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir plus de 10 véhicules.
- 2.8.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.9.** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- 2.10.** Les outillages nécessaires au fonctionnement des services situés sur le domaine ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les articles UC 5 à UC 14.

**Dans le secteur UCa :**

- 2.11.** L'extension des constructions d'habitation existantes est autorisée à condition qu'elle soit réalisée en contiguïté de l'existant et que :
- la profondeur de l'extension vers l'arrière de la parcelle (côté opposé à la voie publique) n'excède pas 5 mètres par rapport au bâtiment d'origine sans que la distance de tout point de la construction au point de la limite séparative du fond de la parcelle qui en est le plus rapproché soit inférieure à 3 mètres.
  - la profondeur de l'extension sur le côté n'excède pas 8 mètres par rapport au bâtiment d'origine sans que la distance de tout point de la construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché soit inférieure à 3 mètres.

Le bâtiment d'origine est défini par référence aux plans de zonage du **PLU**.

## **Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long à partir d'une voie publique existante et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement terminal permettant de faire demi-tour n'est pas compté dans le calcul de la longueur de l'impasse.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une même propriété sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de façade de propriété.

## **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans les secteurs desservis par un réseau privé, l'autorisation du propriétaire du réseau est requise pour le branchement.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, il doit être réalisé un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

### **1.2.2 Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone UC, secteur UCa exclu.**

- 5.1.** Afin de préserver la qualité de vie des habitants, la superficie minimale des terrains constructibles est de 6 ares par logement.
- 5.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les immeubles collectifs de logement ne sont pas soumis à cette disposition.

## **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Sauf indications contraires portées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise de la voie privée.
- 6.2.** **Dans le secteur UCa** les marges de recul existantes sont inconstructibles. Aucune construction ou extension ne peut être réalisée à l'avant du plan de la façade d'une construction existante donnant sur une voie ou une emprise publique.

## Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans les vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, en cas de construction d'immeubles de logements collectifs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction à édifier.

**Au-delà des vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**

- 7.3.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.4.** Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :
- ◆ lorsque la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 m sur 2 côtés consécutifs ;
  - ◆ en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà sur la limite séparative voisine; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'article 7.2.2.1.
- 7.5.** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.
- 7.6. En outre, dans le secteur UCa :**
- ◆ la profondeur de l'extension des constructions à usage d'habitation existantes vers l'arrière de la parcelle (côté opposé à la voie publique) ne peut excéder 5 mètres par rapport au bâtiment d'origine ;
  - ◆ la profondeur de l'extension sur le côté ne peut excéder 8 mètres par rapport au bâtiment d'origine.

Le bâtiment d'origine est défini par référence aux plans de zonage du PLU.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent être implantées à une distance qui, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus rapproché du bâtiment voisin, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article UC 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

Dans la partie de la zone UC située dans la cité Lange Zuge, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

## **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder deux à l'égout du toit.
- Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètres. En outre, aucun niveau ne doit être enterré de plus de 1 mètre en dessous du niveau du terrain naturel.
- Il peut être aménagé un niveau habitable dans les combles, sauf pour les immeubles de logements collectifs pour lesquels 2 niveaux habitables peuvent être aménagés dans les combles.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante doit prendre en compte l'environnement bâti immédiat et s'harmoniser avec le caractère du quartier.

### **11.2. Bâtiments**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert ou dont l'aspect romprait avec celui des immeubles voisins est interdit.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures ne peuvent excéder 1,50 mètres de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel.

#### **Dispositions spécifiques au secteur UCa**

##### **11.4. Les couvertures**

Elles doivent être réalisées au moyen de tuiles de terre cuite, mécaniques, à côtes ou à ondes, de coloris rouge nuancé ou brun. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du corps de bâtiment sans distinction marquée des logements.

De part et d'autre de l'axe principal (mitoyenneté des logements), l'extension des lucarnes rampantes sera limitée à une travée de baies.

Les châssis de toit (type velux) posés verticalement et encastrés dans la toiture sont autorisés côté opposé à la rue.

##### **11.5. Les menuiseries**

Les fenêtres doivent être à doubles vantaux.

Les volets doivent être à deux battants, plein ou persiennés sur le tiers de leur hauteur.

Les portes d'entrée doivent être pleines ; une imposte vitrée en partie haute de la porte étant admise.

##### **11.6. Les annexes**

Les annexes doivent être couvertes par une toiture à deux pentes (entre 30 et 35 °), en tuiles mécaniques, de même teinte que la couverture du bâtiment principal.

#### **Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublées et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels un emplacement est suffisant.



- 12.4.** Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire par lui-même aux obligations imposées par les paragraphes précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la réalisation est prévue.

#### **Article UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

La superficie du terrain restant libre après réalisation de la construction, des aires de circulation et de stationnement doit être plantée, sans que cette surface puisse être inférieure au tiers de la superficie du terrain.

Les espaces boisés à conserver matérialisés sur les documents graphiques sont classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme ; il en va de même des espaces matérialisés sous le graphisme "plantations à réaliser".

#### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont données par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini en annexe.

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0,50.

Dans le secteur **UCa** le C.O.S. applicable est égal à 0,30.

## CHAPITRE IV – ZONE UE

### Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans les secteurs UEa, UEb, UEd, UEf , UEe et UEep

**I.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2.

#### Dans le secteur UEc

**I.2.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2.

**I.3.** Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.

**I.4.** La construction de bâtiments à usage agricole.

**I.5.** L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.

**I.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**I.7.** Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux dictés par des impératifs de fonctionnement des installations et ceux admis à l'article UE 2.

**I.8.** **Dans les sous-secteurs UEc 1 et UEc 4**, les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public. Les aires de stationnement ouvertes au public.

**I.9.** **Dans le sous-secteur UEc 4**, la création et la transformation de bâtiments et ouvrages à vocation industrielle produisant des nuisances incompatibles avec la présence de la zone d'habitation attenante.

### Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe et UEep

**2.1.** Les entrepôts de stockage s'ils sont liés à une activité admise dans les secteurs respectifs.

**2.2.** Les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles d'accueillir plus de 10 unités sont admises mais soumises à autorisation préalable d'Installation et Travaux Divers.

**2.3.** L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.

**2.4.** Les équipements d'infrastructure présentant une utilité publique et leurs annexes techniques.

### Dans les secteurs UEa

- 2.5. Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.6. Les constructions à usage de bureaux.
- 2.7. Les constructions à usage de commerce de détail si cette activité constitue l'accessoire d'une activité présente dans le secteur.
- 2.8. Les constructions à usage de commerce de gros.
- 2.9. Les logements de service à raison de 2 par établissement. Ils seront obligatoirement incorporés ou rattachés aux bâtiments d'activité, sauf si les normes de sécurité s'y opposent.
- 2.10. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.

### Dans le secteur UEb

- 2.11. Le stockage de matériaux inertes liés à l'activité de démolition ainsi que les installations liées au recyclage de ces matériaux inertes à condition que les dépôts fassent l'objet d'une intégration paysagère, qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation sur la RN 66.

### Dans le secteur UEc

- 2.12. Les outillages nécessaires au fonctionnement des services situés sur le domaine ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les articles UE 5 à UE 14.
- 2.13. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2 et UEc 3**, les constructions à usage d'industrie, de services, de recherche et développement y compris dans le cadre universitaire que ces constructions comportent ou non des installations classées au titre de la protection de l'environnement.
- 2.14. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 4**, les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans le secteur.
- 2.15. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 4**, les affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises n'excédant pas 1 mètre de profondeur.
- 2.16. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 3 et UEc 4**, l'aménagement ou la transformation des établissements existants.
- 2.17. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 4**, la création de logement de service dans la limite de 1 par établissement. Ceux-ci devront être incorporés ou rattachés aux bâtiments d'activités, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.

- 2.18.** Dans le sous-secteur **UEc 4**, les équipements publics à vocation culturelle, de services, de recherche et développement que ces constructions comportent ou non des installations classées au titre de la protection de l'environnement ainsi que la création de bureaux et leurs annexes.
- 2.19.** Dans le sous-secteur **UEc 5**, trois constructions à usage de kiosques à vocation de services, de petite restauration ou de loisirs.

#### **Dans le secteur UEd**

- 2.20.** Les constructions et installations nécessaires à l'activité minière.
- 2.21.** Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- 2.22.** Les constructions à usage de bureaux.
- 2.23.** Les constructions à usage de commerce de gros.
- 2.24.** Les logements de service à raison de 2 par établissement. Ils seront obligatoirement incorporés ou rattachés aux bâtiments d'activité, sauf si les normes de sécurité l'exigent.

#### **Dans le secteur UEE**

- 2.25.** Le stockage et le traitement des résidus miniers ainsi que les installations et constructions nécessaires à ces activités.

Au terme de l'exploitation minière, l'exploitant devra procéder, soit à des aménagements des aires de stockage en vue d'améliorer l'environnement, soit à la reconversion du site.

#### **Dans le secteur UEep**

- 2.25.1** Les équipements de production d'énergie renouvelable notamment les équipements d'intérêt collectif et général et des services publics et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **Dans le secteur UEf**

- 2.26.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.27.** Les constructions, installations et équipements nécessaires aux besoins du service départemental d'incendie et de secours du Haut-Rhin dont la réalisation en première phase d'un centre d'incendie et de secours départemental.

### **Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe.  
Dans le secteur UEc cette largeur de plate-forme ne peut être inférieure à 7 mètres.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

*Sauf dans le secteur UEf*, les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de long à partir d'une voie publique existante et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cet aménagement terminal permettant de faire demi-tour n'est pas compté dans le calcul de la longueur de l'impasse.

### 3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Dans le **secteur UEc**, **sauf dans le sous-secteur UEc 4**, une parcelle ne pourra bénéficier que d'un seul accès véhicules sur une même voie publique.

**L'accès au secteur UEf** se fera par la RD 2 dans des conditions réglementaires maximales de sécurité.

## Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1. Adduction d'eau potable

Le branchement sur le réseau public ou privé d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

Dans les secteurs desservis par un réseau privé, l'autorisation du propriétaire du réseau est requise par le branchement.

### 4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

### 4.3. Assainissement

#### Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, il doit être réalisé un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur-séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

## **Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe et UEep**

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Le long de la RN 66, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la voie.

### **Dans le secteur UEc**

- 6.3. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 5** l'implantation des constructions devra être réalisée avec un recul impératif de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. Toutefois dans **le sous-secteur UEc3**, l'extension des constructions existantes pourra se faire quelle que soit la distance d'implantation par rapport à l'alignement de la voie, en veillant toutefois à la sécurité publique du fait de la situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- 6.4. **Dans les sous-secteurs UEc 1 et UEc 4** le front bâti est obligatoire pour 80 % du linéaire de la façade sur rue et les retraits et décrochements sont autorisés dans la limite de 20 %.  
**Dans les sous-secteurs UEc 2 et UEc 3** le front bâti est obligatoire pour au minimum 50 % du linéaire de la façade sur rue et les retraits et décrochements sont autorisés dans la limite de 50 %.

- 6.5. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 4** les avancées en saillie sur le domaine public sont interdites.
- 6.6. **Dans le sous-secteur UEc 1**, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Dans les **sous-secteurs UEc 2 et UEc 3**, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres du front bâti. Toutefois dans **le sous-secteur UEc3** :
- ✓ **l'extension des constructions existantes** pourra se faire quelle que soit la distance d'implantation par rapport au front bâti, en veillant toutefois à la sécurité publique du fait de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation à proximité d'autres installations
  - ✓ **l'implantation d'éléments techniques d'intérêt collectif** pourra également se faire sur limite (sécurité incendie...)
- 6.7. **Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, et UEc 3** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 6.8. **Dans le secteur UEf**, les constructions doivent respecter une distance de recul au moins égale à 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD 2 et par rapport au haut de la berge de la Thur. Les aires de stationnement devront respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'emprise de la RD 2.

## **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Par rapport aux limites séparatives des **secteurs UEa, UEb, UEd et UEe et UEep** :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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.
- Dans les sous-secteurs **UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 4** cette distance doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans le sous-secteur **UEc 5** les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite séparative du secteur.
- Dans le secteur **UEep**, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives des propriétés.

- 7.2. Par rapport aux limites séparatives des propriétés limitrophes des **secteurs UEa, UEb, UEd et UEe** :

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

Dans les sous-secteurs **UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 4** cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- 7.3. Dans le secteur **UEf**, les constructions doivent respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.4. **Dans l'ensemble des secteurs** d'autres implantations sont possibles en cas d'institution d'une servitude de cour commune.

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

### **Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe**

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point de la construction projetée au point le plus proche du bâtiment voisin doit être au moins égale à la hauteur totale du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Dans le sous-secteur **UEc 5** les constructions seront implantées de manière à être espacées de 10 mètres au minimum entre elles.

Dans le **secteur UEf**, il n'est pas fixé de règle



## Article UE 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Dans les secteurs **UEa**, **UEb**, **UEd** et **UEe** ainsi que dans les **sous-secteurs UEc 1, UEc2 et UEc 3** l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2. Dans le **sous-secteur UEc 5**, l'emprise au sol maximale des kiosques est de 10 x 10 mètres, auvents et terrasses compris.
- 9.3. Dans le **secteur UEf**, il n'est pas fixé de règle.
- 9.4. Dans le **secteur UEep** l'emprise au sol n'est pas règlementé.

## Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dans l'ensemble des secteurs

- 10.1. Le sous-sol ou le niveau le plus bas ne doit en aucun cas être situé à une profondeur dépassant 1 mètre par rapport au niveau de la chaussée.

### Dans le secteur UEb

- 10.2. La hauteur maximale des dépôts et constructions est fixée à 10 mètres.

### Dans le secteur UEf

- 10.3. La hauteur des constructions du **secteur UEf** est calculée en tout point par rapport au niveau fini de la voie publique qui dessert le site. La hauteur maximale des constructions dans le secteur est limitée à 12 mètres. En cas de construction d'une tour de séchage, la hauteur de celle-ci pourra atteindre 26 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur s'il n'en résulte pas une atteinte à l'harmonie et au caractère des lieux avoisinants.

## **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

Dans les **secteurs UEa, UEb et UEd**, tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran.

Dans les **secteurs UEc et UEf**, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Une attention particulière devra être portée à l'aspect extérieur des bâtiments et à l'aménagement des aires environnantes de manière à ce que l'ensemble des installations présente une vitrine agréable et attractive pour les usagers.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées lors de toute opération de construction afin d'assurer son intégration à l'espace ou au tissu environnant.

### **11.2. Bâtiments**

### **11.3. Matériaux**

Dans les **secteurs UEa, UEb, UEd et UEe** les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

### **11.4. Clôtures**

**Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe** les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies.

**Dans le secteur UEc**, les clôtures en matériaux durs (béton, maçonnerie) sont interdites ainsi que les murs bahuts. Seules les clôtures grillagées sont autorisées.

La hauteur des clôtures est imposée à 2 mètres. Les clôtures en limite séparative seront doublées de haies végétales d'une hauteur minimum égale à 1,50 mètres.

**Dans tous les secteurs** l'ensemble des constructions et terrains, utilisés ou non, doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone d'activités n'en soient pas altérés.

**Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe** l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouvert ou dont l'aspect romprait avec celui des immeubles voisins est interdit.

Dans le secteur UEc les parties pleines apparentes des façades devront être constituées de matériaux durs : parement ou autre revêtement. Le béton brut en façade sur rue est interdit.

Les éléments de récupération et d'évacuation des eaux pluviales devront être compris dans l'épaisseur de la construction dans le cas d'utilisation de façade en bardage.

## **11.5. Toitures**

### **Dans le secteur UEc**

La construction de toitures-terrasses est autorisée.  
La pente maximale des toitures est de 15%.

La construction de toitures-terrasses est autorisée.  
La pente maximale des toitures est de 15%.  
L'utilisation de la tuile en toiture est interdite. Les bâtiments existants réhabilités ne sont pas concernés par cette disposition.

## **11.6. Dans le secteur UEf**

D'une manière générale, les constructions devront présenter un aspect, un volume, des teintes et être implantées de manière

- à garantir une insertion satisfaisante au site et au paysage ;
- à marquer de façon positive et à mettre en valeur l'entrée d'agglomération existante.

Une cohésion architecturale et une cohérence chromatique à l'échelle de l'ensemble du secteur UEf devront être recherchées.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage environnant et présenter un aspect suffisant de finition.

Les clôtures le long de la RD 2 doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple d'aspect agréable. Les clôtures pourront également être constituées ou doublées de plantations à base d'essences locales fruitières ou feuillues. Ces clôtures ne devront pas créer d'obstacle en cas de sortie de route.

Les clôtures sur limites séparatives doivent présenter les mêmes caractéristiques que les clôtures le long de la RD 2.

## Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**12.1** Dans l'ensemble des secteurs *sauf le secteur UEf*, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement conformément aux normes définies par le présent règlement.

Pour les secteurs **UEa, UEb, UEd et UEe** ces normes sont données par les Annexes au présent règlement

Pour le **secteur UEc** ces normes sont les suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
BUREAUX	1 pour 100 m <sup>2</sup> de SHON*
ATELIERS	2 pour 3 emplois
SALLES DE REUNION	1 pour 10 personnes
SERVICES	au minimum 1 pour 80 m <sup>2</sup> de SHON*

SHON\* : Surface Hors Œuvre Nette

Dans le **secteur UEc**, toute construction ayant une autre affectation que celle énumérée ci-dessus doit disposer d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant à leur besoin.

La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12 m<sup>2</sup> au moins, non compris les dégagements, et de 25 m<sup>2</sup> au moins y compris les accès. La largeur des emplacements ainsi créés ne peut être inférieure à 2,30 mètres.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

**12.2.** Dans l'ensemble des secteurs, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales peuvent varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

Dans le **secteur UEc**, le constructeur pourra satisfaire à l'obligation de réaliser des emplacements de stationnement en justifiant d'une convention à long terme d'occupation d'emplacements de stationnement affectés à d'autres constructions ou équipements mais fréquentés durant des plages horaires différentes de celle de l'installation concernée. Cette possibilité d'occupation alternative n'est admise que dans un rayon de 200 mètres mesuré à partir du centre de la zone concernée par la construction considérée.

**12.3** Dans l'ensemble des secteurs, toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

- 12.4 **Dans le secteur UEf**, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins spécifiques du centre d'incendie et de secours.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver à l'intérieur du secteur les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules de manière à ne pas perturber la fluidité du trafic sur la RD 2.

### **Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1. Dans l'ensemble des secteurs à l'exception du secteur UEep les plantations à réaliser figurant sur le document graphique sont soumises aux dispositions de l'article L.113-1 du code d'urbanisme.
- 13.2. **Dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEd et UEe**, les espaces libres doivent être plantés.
- En aucun cas ces surfaces ne peuvent être inférieures à :
- ❑ 10 % de la surface de la parcelle dans les **secteurs UEa, UEb, UEd et UEe** ainsi que dans les **sous-secteurs UEc 1, UEc 4** ;
  - ❑ 20 % de la surface de la parcelle dans les **sous-secteurs UEc 2 et UEc 3** ;
- 13.3. **Dans les secteurs UEa, UEb, UEd et UEe**, les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et plantées d'arbres à haute tige.

#### **Dans le secteur UEc**

- 13.1. Les espaces non construits, et non affectés aux voiries seront aménagés, soit avec des plantations (arbustes, arbres à tige moyenne) et/ou des espaces verts, soit de façon minérale sous forme d'agréments ou de cheminements piétons.
- 13.2. Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre à haute tige toutes les 3 places.
- 13.5. **Dans le sous-secteur UEc 5** le traitement des espaces de promenade sera essentiellement minéral. L'utilisation d'éléments végétaux permettra de dégager des espaces de promenade et de détente.
- Les nouvelles plantations devront s'intégrer aux éléments végétaux existants sur le site.
- 13.6 **Dans le secteur UEf**, les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être agrémentées de plantations choisies parmi les essences locales, fruitières ou feuillues. Les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.

En périphérie Nord et Est du secteur UEf, conformément au plan de zonage, seront constituées des plantations, sous la forme de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues. Ces plantations, sont destinées à être préservées en tant qu' "Eléments de paysage à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme".

Les plantations devront être réalisées en respectant un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise de la RD 2 et devront être conçues de manière à ne pas générer de gêne à la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies.

#### **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UE **et le secteur UEf**.

Pour les **secteurs UEa, UEb, UEd et UEe** les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles UE 3 à UE 13.

Dans **le secteur UEc** (ZAC Joseph Else - Heiden) la Surface Hors Œuvre Nette maximale est de 641211m<sup>2</sup>, elle est répartie par îlots selon le schéma ci-dessous.



## CHAPITRE V - ZONE AU

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- I.2. **Dans le secteur AUa**, toute construction dans les espaces de transition paysagère prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre, à condition que le permis de construire soit obtenu dans les trois ans à compter du sinistre.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises.
- L'édification et la transformation des clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### 2.2. Dans le secteur AUa, l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre une mixité commerces / activités artisanales / activités tertiaires selon les principes figurant dans le document 2a.1 "Orientations d'aménagement du secteur AUa".

L'aménagement du **secteur AUa** est soumis aux conditions particulières suivantes :

- chaque opération porte sur une superficie minimale de 1 ha ;
- les équipements nécessaires aux opérations sont pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et ils doivent permettre une organisation cohérente des équipements publics de desserte sur la totalité du secteur. En cas d'opération portant sur une partie du secteur la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant de la zone ne doit pas être compromise.



**2.3. Dans les secteurs AUb**, l'aménagement de zones de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB. L'aménagement des secteurs AUb est soumis aux conditions particulières suivantes :

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
- chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 0,5 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 0,5 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les dispositions des **articles UB 3 à UB 9, AU 10 et UB 11 à UB 14** sont applicables.

**2.4. Dans les secteurs AUc**, l'aménagement de zones de développement urbain constituant le prolongement de la zone UC. L'aménagement des secteurs AUc est soumis aux conditions particulières suivantes :

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
- chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 0,5 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 0,5 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.
- dans le secteur AUc du lieudit Blauerstein, les voiries à créer devront être conçues de manière à se raccorder sur la voirie prévue en emplacement réservé dans la zone AU limitrophe.

Dans ce cas, les dispositions des **articles UC 3 à UC 9, AU 10 et UC 11 à UC 14 et de l'article AU 11.6.** sont applicables.

**2.5. Dans le secteur AUe**, l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant une extension du secteur UEa. L'aménagement du secteur AUe est soumis aux conditions particulières suivantes :

- s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements ;
- les équipements propres à l'opération sont pris en charge par le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, les dispositions des **articles UE 3 à UE 14 et de l'article AU 11.6.** sont applicables.

## **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Dans le secteur AUa**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les principes de desserte sont donnés par le document 2a.1 "Orientations d'aménagement du secteur **AUa**".

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

**Dans le secteur AUa**, les accès sur la déviation de la RD 2 bis sont interdits, à l'exception de celui prévu par le PADD.

## **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Dans le secteur AUa**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement Eaux usées**

##### Dans les zones d'assainissement collectif :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, il doit être réalisé un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur AUa**

- 6.1** Le long de la déviation de la RD 2 bis les constructions doivent respecter la marge de recul figurant sur le document graphique.
- 6.2** Le long des voies structurantes du secteur, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.
- 6.3.** Le long des autres voies (voies tertiaires), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de ces voies.

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans le secteur AUa**

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

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

### **Dans le secteur AUa**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant 2 bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un immeuble voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 m au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces d'habitation prennent jour sur cette façade.

## **Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans le secteur AUa**

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 2/3 de la superficie du terrain.

## **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans les secteurs AUa, AUb , UAc**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à **14, 40** mètres.
- 10.2.** Aucun niveau ne doit être enterré de plus de 1 mètre en dessous du niveau du terrain naturel en raison de la proximité de la nappe phréatique.

## **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Dispositions générales**

#### **Dans les secteurs AUa et AUe2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

L'ensemble des constructions et terrains, utilisés ou non, doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté du secteur n'en soient pas altérés.

## **11.2. Bâtiments**

### **Dans le secteur AUa**

Le long de la déviation de la RD 2 bis, les bâtiments seront implantés préférentiellement avec leur grand axe parallèle à la route.

## **11.3. Matériaux**

### **Dans le secteur AUa**

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

Le bardage métallique n'est autorisé qu'en pose horizontale. L'unicité des matériaux de construction doit être recherchée

Les éléments de récupération et d'évacuation des eaux pluviales devront être compris dans l'épaisseur de la construction dans le cas d'utilisation de façade en bardage.

## **11.4. Clôtures**

### **Dans le secteur AUa**

Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès des établissements et des carrefours des voies.

Les clôtures en matériaux durs (béton, maçonnerie) sont interdites ainsi que les murs bahuts. Seules les clôtures grillagées sont autorisées.

## **11.5. Marge de recul le long de la déviation de la RD 2 bis**

### **Dans le secteur AUa**

La marge de recul le long de la déviation de la RD 2 bis doit faire l'objet d'un traitement paysager comportant des plantations d'arbres à moyenne tige et d'arbustes. Des remblais végétalisés d'une hauteur maximale de 1,50 mètres peuvent être réalisés s'ils présentent une ondulation parallèle à la déviation.

## **11.6. Traitement des fronts urbains**

### **Dans les secteurs AUc et AUe**

Les fronts urbains figurant sur les documents graphiques du PADD doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Les marges de recul doivent comporter des plantations d'arbustes et d'arbres à moyenne tige.

Les constructions établies sur le front urbain doivent constituer un alignement architectural et l'implantation de leur grand axe parallèlement à cet alignement architectural doit être privilégiée.

## **Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur AUa**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Dans le secteur AUa**

- 13.1.** Les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement admises dans les espaces de transition paysagère doivent être plantées d'arbres à moyenne tige à raison d'un arbre pour 3 emplacements.

### **Dans les secteurs AUb et AUc**

- 13.2.** Les plantations à réaliser doivent être composées d'arbres et d'arbustes d'essences locales, les arbres fruitiers étant admis.

## **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone AU.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

## CHAPITRE VI - ZONE A

### Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Dans la zone inondable délimitée sur le document graphique, toutes occupations et utilisations du sol, y compris les affouillements et exhaussements de sol, autres que celles admises par le service chargé de la police des eaux.

#### Dans le secteur Aa et le secteur Ab

- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4.** La création d'étangs de pêche.
- 1.5.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6.** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 2.

#### Dans le secteur Ab

- 1.8.** Toutes constructions autres que celles admises à l'article 2.

### Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans les secteurs Aa et Ab:

- 2.1.** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre à condition que le permis de construire soit obtenu dans un délai de 3 ans à compter du sinistre.

- 2.2.** L'extension mesurée des bâtiments existant à la date d'approbation du PLU, ces extensions étant réalisées dans le prolongement de leur implantation à cette date.
- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Aa :**

- 2.4.** Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à condition que le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et que les bâtiments principaux soient être regroupés sur un même site
- 2.5.** Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole à condition :
- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;
  - d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction doit être obligatoirement antérieure et de ne pas comporter au total plus de 2 logements.
- 2.6.** Les abris de pâture à condition qu'ils soient ouverts sur deux côtés et démontables.

**Dans le secteur Ab :**

- 2.7.** L'aménagement et l'extension des constructions et installations agricoles existantes, à condition que le pétitionnaire puisse justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

**Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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



## **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### **1.2.3 Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

## **Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains destinés à accueillir une sortie d'exploitation doit être de 40 ares.

## **Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale de l'axe de la voie :

- Route Nationale et voie à grande circulation : 35 mètres
- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

## **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

- 8.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point du bâtiment à construire de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2. En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher. **Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.**

## **Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. La hauteur totale des constructions et installations agricoles ne peut excéder 15 mètres, cette hauteur maximale pouvant être portée à 18 mètres pour les silos de stockage.
- 10.2. La hauteur des bâtiments d'habitation ne peut excéder 12 mètres.
- 10.3. La hauteur des abris de pâture ne peut excéder 3 mètres.

## **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1. Les constructions et installations doivent être conçues de façon à s'intégrer harmonieusement au site.

**11.2** Les constructions à usage d'habitation doivent présenter des pentes de toitures au moins égales à 45°.

**11.3** Les abris de pâture doivent être en bois.

#### **Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

#### **Article A 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les abords des constructions et installations autorisés dans la zone A doivent être végétalisés et plantés d'essences locales (feuillus, arbres fruitiers...) afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

#### **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

## CHAPITRE VII - ZONE N

### Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière sauf dans les secteurs Na et Nd.
- 1.3. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit à l'annexe du présent règlement.
- 1.4. Les constructions à usage d'hébergement.

### Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans l'ensemble de la zone N

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site et des boisements.
- 2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveaux logements.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4. Les outillages nécessaires au fonctionnement des services situés sur le domaine ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les articles N 5 à N 14.

#### Dans le secteur Na

- 2.5. L'exploitation des carrières et les installations nécessaires à cette activité.

#### Dans le secteur Nb

- 2.6. La construction d'un manège équestre et de boxes à chevaux.
- 2.7. La démolition des constructions et installations minières en vue d'une renaturation du site.

## **2.8. Dans le secteur Nc, sous-secteur Nc1 compris**

- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les infrastructures et locaux techniques ainsi que les ouvrages à caractère linéaire nécessaires à l'entretien du site.
- Les étangs.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'entretien et à la gestion du site.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.
- Les affouillements, d'une profondeur supérieure à 2 mètres, ainsi que les exhaussements, d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sont soumis à autorisation lorsque leur superficie dépasse 100 m<sup>2</sup>.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

**2.9. Dans le secteur Nc, sous-secteur Nc1 excepté**, deux abris servant de refuge contre les intempéries, à condition d'être démontables, en bois, ouverts sur 2 côtés, d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> hors-tout et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

**2.10. Dans le sous-secteur Nc1 exclusivement**, un équipement d'accueil lié à l'exploitation du golf (club-house) dans le respect des boisements existants.

## **Dans le secteur Nd**

**2.11.** L'exploitation des carrières et les installations nécessaires à cette activité. En fin d'exploitation de la gravière, les installations légères nécessaires à l'aménagement d'une zone de loisirs autour d'un plan d'eau.

## **Dans le secteur Ne**

**2.12.** L'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage comprenant la réalisation d'emplacements de stationnement pour caravanes ainsi que les équipements accompagnatifs obligatoires (blocs sanitaires, conteneurs d'ordures ménagères, etc...) à condition que les équipements accompagnatifs obligatoires soient regroupés dans un bâtiment unique, situé à l'entrée du secteur, le long de la RD 2.

## **Dans le secteur Nf**

**2.13.** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation d'une station de traitement des eaux usées.

## **Dans le secteur Ng**

- 2.14.** Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions et installations à vocation de loisirs.

### **Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

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

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

#### **4.2. Assainissement**

##### **Eaux usées**

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

## Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

## Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de l'axe de la voie :
- Route Nationale et voie à grande circulation : 35 mètres
  - Route Départementale : 25 mètres
  - Autres voies : 10 mètres
- 6.2.** Dans le secteur **Ne**, le bâtiment unique admis dans ce secteur doit être implanté à une distance maximale de 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD2 bis.

## Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Dans le secteur **Nb**, les constructions doivent observer un recul de 50 mètres par rapport aux propriétés limitrophes situées dans la zone UC.
- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

## Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant tout point du bâtiment à construire de tout point d'un immeuble bâti existant doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs **Nb**, **Nd** et **Ng** ainsi que dans le sous-secteur Nc1, la hauteur des constructions de toute nature ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

## **Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations doivent être conçues de façon à s'intégrer harmonieusement au site.

Dans le secteur **Nb**, les constructions admises (manège et boxes à chevaux) doivent être en bois et les toitures recouvertes de tuiles ou d'un matériau d'aspect identique.

## **Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## **Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à protéger et à conserver et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur **Nc**, les boisements qui ne compromettent pas l'aménagement du parcours sportif doivent être conservés, dans l'esprit du schéma du parcours de golf tel qu'il figure dans le rapport de présentation.

Dans le secteur **Ne**, le bâtiment à implanter doit faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Dans le secteur **Nf**, il doit être réalisé des plantations le long de la RD2 bis, conformément aux indications figurant sur le document graphique.



#### Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable dans le sous-secteur **Nc1** est de 0,10.

Dans le reste de la zone, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

## 2. ANNEXES

## 2.1 NORMES DE STATIONNEMENT

Logements :	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios	1 place / logement
2 pièces et plus	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Maisons individuelles	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction pouvant servir d'aire de lavage, l'accès au garage peut être utilisé comme place de stationnement

Foyer pour personnes âgées	1 place / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SHON avec au minimum 2 places
Centre commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup>	100% de la SHON + places livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
Marchés	60% de la SHON + places au véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SHON
Ateliers, dépôts	10% de la SHON
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SHON avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôpitaux	40% de la SHON avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SHON
Salle de spectacles	1 place / 4 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes

Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% de l'emprise

Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Secondaire	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Supérieur	1 place / 4 élèves

**SHON : Surface Hors Œuvre Nette**

## 2.2 REGLES GENERALES D'URBANISME

**Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.**

### Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-4

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article R.111-14-2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

#### **Article R.111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

## **DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)**

### **Article R.112-2 du code de l'urbanisme**

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## **DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **Article R.123-10 du code de l'urbanisme**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et

R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article L.123-17 du code de l'urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### **Article L.230-1 du code de l'urbanisme**

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311- 2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### **Article L.230-2 du code de l'urbanisme**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3 du code l'urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.



A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## ESPACES BOISES

### Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

### Textes

- Articles L. 451-1 à L.451-3 du Code l'Urbanisme (L'article L. 451-1 pose le principe général)
- Articles R. 451-1 à R.451-4 (Ils concernent l'institution de la servitude par le juge)

### I. DEFINITION

La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est à dire une charge établie sur un immeuble (au sens juridique), pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Elle a pour effet de substituer aux règles d'implantation normalement applicables sur un terrain, d'autres règles moins contraignantes, afin de permettre à un propriétaire d'utiliser toute la constructibilité de sa parcelle, tout en s'assurant un prospect suffisant pour préserver une aération et un ensoleillement satisfaisants.

### 2. HYPOTHESE ET MODE D'INSTITUTION

#### 2.1.Hypothèse

On se situe dans le cas où un constructeur veut implanter (le plus souvent parce qu'il y est contraint par la configuration de sa parcelle) son projet de telle manière que les règles de prospect normalement applicables ne sont pas respectées.

Cette hypothèse devrait en principe déboucher sur un refus de permis. L'autorisation pourra néanmoins être délivrée si une servitude de cour commune peut être instituée.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols :

- s'il s'agit de déroger de façon mineure à l'article 7 du règlement, on procède par adaptation mineure (si elle se justifie par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes) lorsque le P.L.U. autorise les adaptations mineures.
- s'il s'agit de déroger de façon importante à l'article 7 du règlement (exemple : se mettre sur limite alors que le P.L.U. impose de respecter  $H/2 \geq 3$  mètres) il faut exiger une servitude de cour commune entre fonds voisins, pour pouvoir autoriser une autre implantation.

La servitude de cour commune n'a pas besoin d'être expressément prévue par le P.L.U. pour pouvoir être prise en compte.

#### 2.2.Institution

**Elle peut se faire de 2 manières :**

- a) soit par accord amiable, c'est à dire par contrat conclu entre le pétitionnaire et le propriétaire voisin devant notaire (cela lui confère la forme authentique qui est obligatoire dans ce cas),
- b) soit judiciairement, si le consentement des voisins ne peut être obtenu.

A l'expiration du délai d'instruction, si la servitude de cour commune n'a pas été créée, le permis est refusé sauf si l'officier ministériel chargé de rédiger le contrat peut donner des garanties suffisantes quant à la création de la servitude. Dans tous les cas, il faut alors que le notaire atteste qu'il a rédigé la servitude de cour commune. Une attestation disant qu'il va le faire n'est pas suffisante.

### **3. MECANISME**

Par l'institution d'une servitude de cour commune, on va substituer les règles d'implantation applicables à plusieurs bâtiments à édifier sur un même terrain aux règles d'implantation qui définissent la distance à respecter entre une construction et les limites séparatives de propriété.

En d'autres termes, on fera application de l'article 8 à la place de l'article 7. Dans tous les cas, si l'implantation prévue du bâtiment ne permet pas de respecter l'article 8, la servitude de cour commune ne peut pas être prise en compte et le permis doit être refusé.

#### **Remarques**

- Juridiquement les terrains concernés restent distincts.
- On ne déroge pas aux règles d'urbanisme, on opère simplement une substitution de règles.

S'il s'avère, lors de l'instruction d'un dossier, qu'une servitude de cour commune doit être créée, le service instructeur de la demande :

- exigera la servitude de cour commune (acte authentique) ou l'attestation du notaire stipulant qu'il l'a rédigée ;
- une fois en sa possession, contrôlera qu'y figurent expressément les termes "servitude de cour commune" ; aucun autre contrôle de l'acte ne sera effectué.
- instruira le dossier en veillant à ce que l'implantation du bâtiment respecte l'article 8 du règlement. A cet effet, on demandera les plans du bâtiment existant sur le terrain voisin lié par la servitude, afin de vérifier les règles d'ensoleillement.

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENVP9650195A**

**Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## TITRE 1<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1<sup>er</sup> du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

#### A) Dans les rues en U

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

#### B) En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.



Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;</li> <li>- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.</li> </ul>	Pas de correction - 3dB (A) - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul> La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul>	Pas de correction - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : <ul style="list-style-type: none"> <li>- façade latérale<sup>2</sup></li> <li>- façade arrière</li> </ul>	- 3dB (A) - 6dB (A)

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

<sup>1</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

**Note du Moniteur :**

- (a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)
- (b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)
- (c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)
- (d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

### **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

**LISTES DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES  
SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996**

L'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin<sup>1</sup>.

La commune est concernée pour les infrastructures suivantes :

**I - Autoroutes et Routes Nationales**

Le profil de l'ensemble des voies est de type "tissu ouvert"

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>RN 66</b>	2	250 m

**2 - Routes Départementales**

Le profil de l'ensemble des voies est de type "tissu ouvert"

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>RD 2</b>	3	100 m
<b>Projet de déviation de la RD 2</b>	3	100 m
<b>RD 19</b>		
de la RN 66 à L.A.* Sud de Wittelsheim	3	100 m
de L.A. Sud de Wittelsheim à L.A. Nord de Wittelsheim	4	30 m
<b>RD 19 I</b>		
de la RD 19 à la L.A. Est de Wittelsheim	4	30 m
de la L.A. Est de Wittelsheim à la L.A. Ouest de Richwiller	3	100 m
<b>RD 430</b>	2	250 m

**3 - Voie ferrée**

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>Ligne Strasbourg - Bâle</b>	I	300 m

<sup>1</sup> Cet arrêté préfectoral peut être consulté en Préfecture, à la Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin ainsi qu'en Mairie

\* L.A. : limite d'agglomération (panneau d'agglomération)



