

INGERSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Document approuvé par délibération du conseil municipal le *1er février 2017*

Le Maire

Mathieu FLEONANN



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
LES ZONES URBAINES	8
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua	9
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub	17
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc	24
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ux	32
Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ue	38
LES ZONES A URBANISER	44
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU	45
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU	52
LES ZONES AGRICOLES	55
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac	56
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa	61
LES ZONES NATURELLES	66
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn	67
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ni	72
LES ANNEXES	76
Chapitre I - Normes de stationnement	76

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

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

Division du territoire en zones

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

Les zones urbaines :

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

Les zones à urbaniser :

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

Les zones agricoles :

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

Les zones naturelles

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

Les emplacements réservés

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

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

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

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

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

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

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

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

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

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

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

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

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

Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :

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

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

Les annexes :

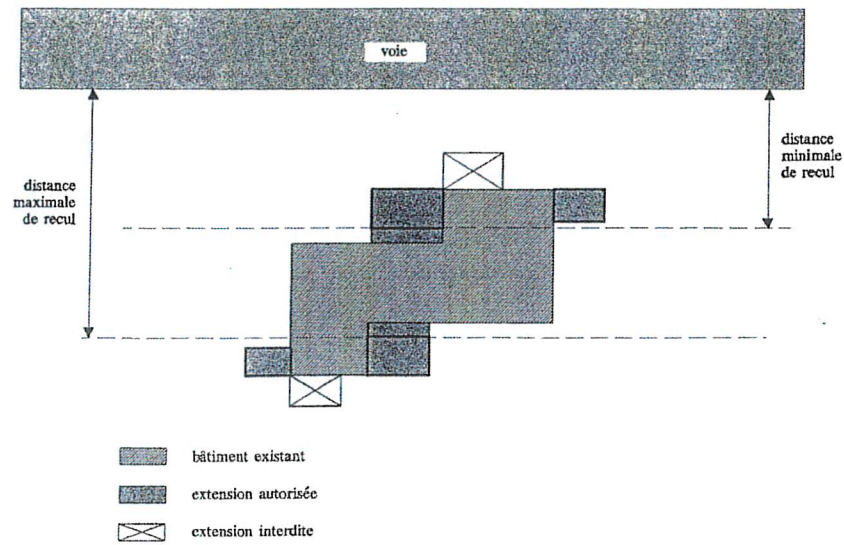
Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les barbecues, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage...), les piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10m², atelier, kiosque... Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée.

L'aggravation de la non-conformité :

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

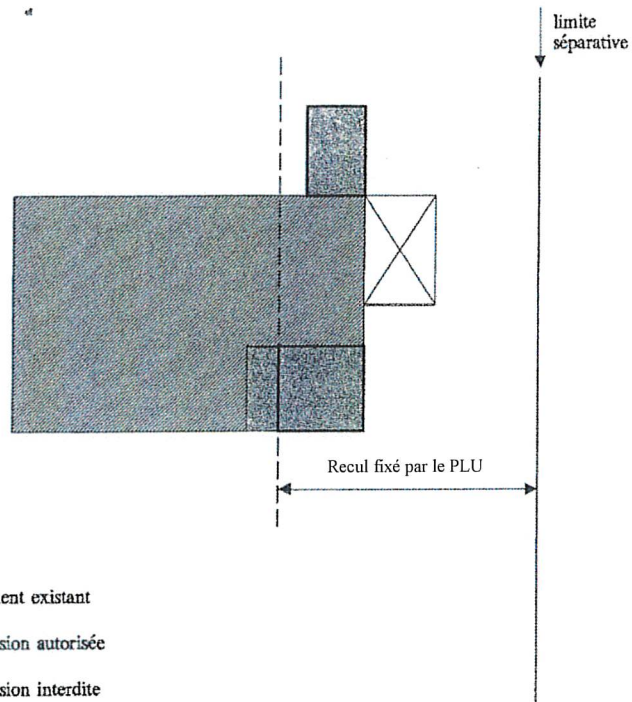
-par rapport à la voie :

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



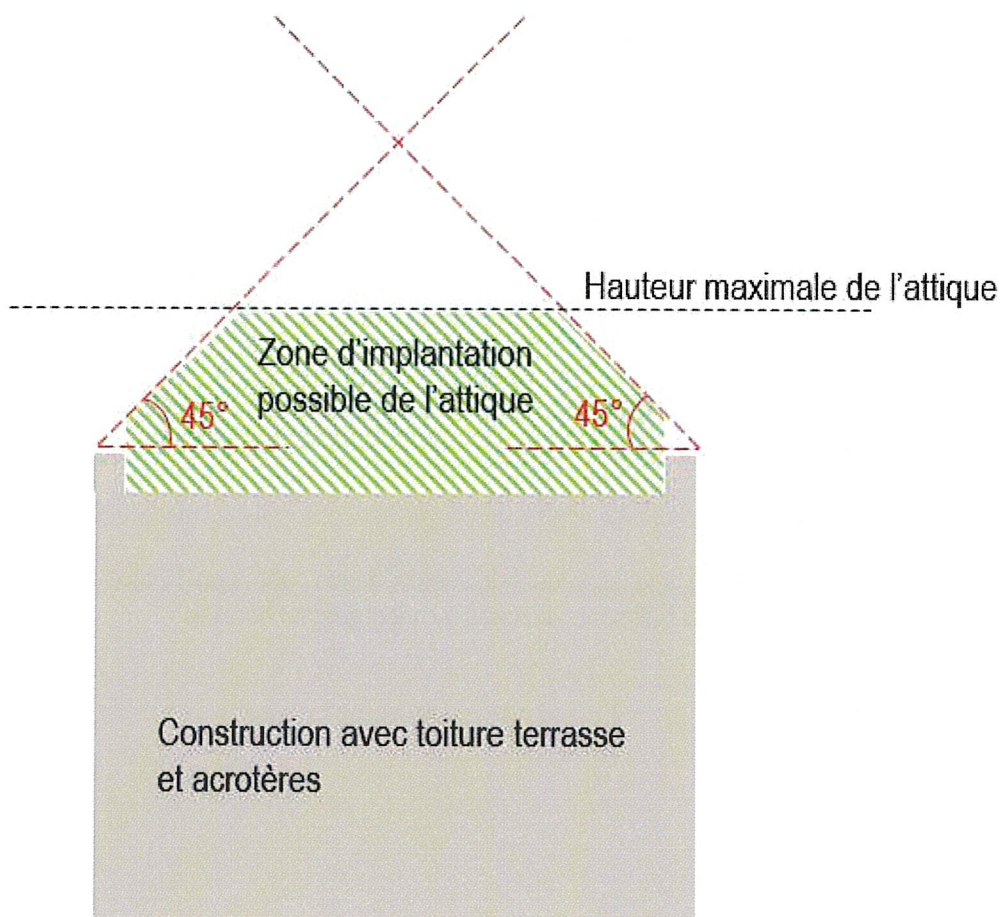
-par rapport à la limite séparative :

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



Les attiques :

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait des façades sous réserve de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10.



L'alignement :

Par le terme « alignement », on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. En revanche, « l'alignement architectural » correspond à l'alignement des façades des terrains contigus donnant sur une même rue.

Les accès sur les RD :

Aucun nouvel accès direct ne sera autorisé sur les RD 83 et RD 415.

Calcul des places extérieures supplémentaires pour les visiteurs (secteurs Ua, Ub, Uc, IAU) :

Les 5 premiers logements ne sont pas comptabilisés dans le calcul du nombre de places visiteurs. Ainsi pour 8 logements créés ce sont 18 places qui seront exigées (16 places + 2 visiteurs). Pour 11 logements créés ce sont 25 places qui seront exigées (22 places + 3 visiteurs).

LES ZONES URBAINES

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ua** : correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat.
- **Ub** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis à densité moyenne dont la vocation principale est l'habitat.
- **Uc** : correspond à l'ensemble des espaces bâtis à densité faible dont la vocation principale est l'habitat. Il comprend un sous-secteur Uca dont la sensibilité paysagère est forte.
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques.
- **Ue** : secteur dédié au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de loisirs, ainsi qu'aux bâtiments destinés à l'hébergement hôtelier.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 700 mètres².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dans les secteurs de type 1, délimités au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de 5 logements ou plus, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 4 logements.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement architectural.

Toutefois, le long des rues du Maréchal Foch, Jeanne d'Arc, des Juifs, du Rempart, Joséphine Steinlé et de la Rivière, la reconstruction à l'alignement préexistant est obligatoire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite de la voie publique et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,80 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres. »

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

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

Sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

Le long des rues de la République, du Maréchal Foch, Jeanne d'Arc, des Juifs, du Rempart, Joséphine Steinlé et de la Rivière :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, l'ordre continu sur rue sera assuré par un mur plein d'une hauteur minimale de 2.50 mètres, éventuellement percé d'un porche.

Dans le reste de la zone UA

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres :

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 trois mètres ($D = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les deux cas suivants :

- si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de un mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

De plus, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs ne pourra excéder 14 mètres.

ou

- si le bâtiment projeté s'adosse à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative du fonds voisin, à condition qu'il ne dépasse ni la longueur, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Disposition particulière applicable dans toute la zone UA :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 8 mètres à l'égout du toit.
- à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions

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, 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.

Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 du CU :

Les éléments remarquables du paysage (ERP type 1), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

Les calvaires, croix et vierges (ERP type CV), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

Les toitures :

Les toitures comporteront des pentes minimales de 40° (quarante degrés).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

Les couvertures :

Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant la tuile de couleur rouge-brun. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux vérandas, aux pergolas...
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales définies :

- ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
- en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

Logement :

- 2 places par logement créé,
- à partir de 5 logements créés : 1 place extérieure supplémentaire par tranche entamée de 2 logements est exigée pour les visiteurs,
- à partir de 7 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 5 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures.

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

Non réglementé

L'arbre remarquable (ERP type 2) identifié au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme devra être maintenu, sauf nécessité d'ordre sanitaire ou liée à la sécurité. Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération de l'arbre sont autorisées.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

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

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par les zones inondables du PPRI de la Fecht :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ub devront également respecter les dispositions prévues par le règlement du PPRI de la Fecht, joint en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 700 mètres².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dans les secteurs de type 1, délimités au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de 5 logements ou plus, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

Dans les secteurs de type 2, délimités au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de 5 logements ou plus, au moins 25% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de 2 logements et 4 mètres dans les autres cas.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de l'alignement opposé ne pourra être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite de la voie publique et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

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

Dispositions générales

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

En cas de construction sur la limite séparative :

- La hauteur sur limite du bâtiment projeté ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de un mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- La longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres ; cette longueur cumulée mesurée sur deux côtés consécutifs ne pourra excéder 14 mètres.

Toutefois, le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions s'il s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite.

Dispositions particulières :

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

- aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 8 mètres à l'égout du toit,
- à 10 mètres à la base de l'acrotère et 12 mètres pour les attiques,
- à 12 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout du toit et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions

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

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Disposition spécifique aux services publics et d'intérêt collectif :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales définies :

- ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
- en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

Logement :

- 2 places par logement créé,
- à partir de 5 logements créés : 1 place extérieure supplémentaire par tranche entamée de 2 logements est exigée pour les visiteurs,
- à partir de 7 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 5 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures.

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

Sur un terrain, au moins 50% de la surface non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc

Article 1 - Uc : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par les zones inondables du PPRI de la Fecht :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Uc devront également respecter les dispositions prévues par le règlement du PPRI de la Fecht, joint en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 - Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 700 mètres².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

A l'intérieur des bandes de recul, délimitées au règlement graphique, seules sont autorisées les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Leur emprise au sol cumulée ne pourra dépasser de 25 mètres² supplémentaires par unité foncière.

Dans les secteurs de type 1, délimités au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de 5 logements ou plus, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de 2 logements et 4 mètres dans les autres cas.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 - Uc : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - Uc : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, dans le cas de sections de rue où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite de la voie publique et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

Article 7 - Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

En cas de construction sur la limite séparative :

- La hauteur sur limite du bâtiment projeté ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de un mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- La longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres ; cette longueur cumulée mesurée sur deux côtés consécutifs ne pourra excéder 14 mètres.

Toutefois, le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions s'il s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite.

Dispositions particulières :

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

- aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 - Uc : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article 10 - Uc : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions spécifiques au secteur Uc :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 10 mètres pour les attiques,
- à 10 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout du toit et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uca :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 5 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 9 mètres pour les attiques,
- à 9 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout du toit et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - Uc : aspect extérieur des constructions

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

Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 du CU :

Les éléments remarquables du paysage (ERP type 3), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général de la façade et de la toiture soit préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

Les éléments remarquables du paysage (ERP type 4), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur fonction de préservation du niveau altimétrique devra être conservée.

La destruction de l'élément est interdite.

Les calvaires, croix et vierges (ERP type CV), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uca :

Les toitures comporteront des pentes minimales de 40° (quarante degrés).

Cette règle ne s'applique pas :

- aux bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

Article 12 - Uc : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Disposition spécifique aux services publics et d'intérêt collectif :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales définies :

- ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
- en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

Logement :

- 2 places par logement créé,
- à partir de 5 logements créés : 1 place extérieure supplémentaire par tranche entamée de 2 logements est exigée pour les visiteurs,
- à partir de 7 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 5 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures.

Article 13 - Uc : espaces libres, plantations et espaces boisés

Sur un terrain, au moins 50% de la surface non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 - Uc : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Uc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

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

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ux.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier.

Les constructions à usage d'habitation et de commerce à l'exception de celles indiquées à l'article 2 - Ux.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par les zones inondables du PPRI de la Fecht :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ub devront également respecter les dispositions prévues par le règlement du PPRI de la Fecht, joint en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme

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

Sont admis sous condition :

Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité et à condition :

- qu'il n'excède pas 150 mètres² de surface de plancher,
- que sa surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié.

Ces logements devront être intégrés ou attenants à une construction à usage d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

L'aménagement et l'extension, limitée à 10% d'emprise au sol supplémentaire, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU s'il n'en résulte pas la création de nouveaux logements.

Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 700 mètres².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition qu'il n'en résulte pas des nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité et le caractère des zones d'habitation environnantes.

A l'intérieur des bandes de recul, délimitées au règlement graphique, seules sont autorisées les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Leur emprise au sol cumulée ne pourra dépasser de 25 mètres² supplémentaires par unité foncière.

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

Voirie :

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

Aucune voie nouvelle ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres.

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

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

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Par rapport aux propriétés limitrophes de la zone Ux, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres.

Dispositions particulières :

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

- aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère sauf nécessité technique nécessitant un dépassement.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions

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

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales définies :

- ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
- en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

Logement :

- 2 places par logement créé,

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations à destination de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'habitation, d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, de bureau, d'artisanat, de commerce, d'entrepôt.

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

Sont admis sous condition :

Les abris de jardins démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 9 mètres² et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres hors tout.

A l'intérieur des bandes de recul, délimitées au règlement graphique, seules sont autorisées les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Leur emprise au sol cumulée ne pourra dépasser de 25 mètres² supplémentaires par unité foncière.

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles, 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 longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux**Eau potable :**

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, dans le cas de sections de rue où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite de la voie publique et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

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

Dispositions générales

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

En cas de construction sur la limite séparative :

- La hauteur sur limite du bâtiment projeté ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de un mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- La longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres ; cette longueur cumulée mesurée sur deux côtés consécutifs ne pourra excéder 14 mètres.

Toutefois, le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions s'il s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite.

Dispositions particulières :

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

- aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des abris de jardins est limitée à 9 mètres² par unité foncière.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 10 mètres pour les attiques,
- à 10 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout du toit et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
- aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
- en cas de reconstruction d'un bâtiment existant, dans ce cas le volume bâti ancien pourra être conservé.
- aux abris de jardins dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres hors tout.

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions

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

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

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Disposition spécifique aux services publics et d'intérêt collectif :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe au présent règlement.

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

Sur un terrain, au moins 50% de la surface non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES A URBANISER

Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **IAU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).
- **IIAU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles d'engendrer des nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

Les constructions et installations à destination de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière et d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

Article 2 - IAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Les constructions et installations à destination d'industrie, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière et d'entrepôt, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 700 mètres².

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opérations.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

Dans les secteurs de type 1, délimités au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de 5 logements ou plus, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

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

Aucune voie nouvelle, publique ou privée ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres si elle dessert plus de 2 logements et 4 mètres dans les autres cas.

Les voies en impasse ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux**Eau potable :**

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, dans le cas de sections de rue où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être établies à cet alignement à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie soit au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite de la voie publique et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.

Dispositions particulières

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

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

En cas de construction sur la limite séparative :

- La hauteur sur limite du bâtiment projeté ne pourra excéder 4 mètres avec une tolérance supplémentaire de un mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
- La longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres ; cette longueur cumulée mesurée sur deux côtés consécutifs ne pourra excéder 14 mètres.

Toutefois, le bâtiment projeté peut excéder ces dimensions :

- s'il s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la hauteur, ni la longueur sur limite.
- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.

Dispositions particulières :

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

- aux dispositifs d'accessibilité et de sécurité, installés à l'extérieur du bâtiment, qui peuvent être implantés entre la limite séparative et le prospect issu de l'application des paragraphes ci-dessus.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout du toit,
- à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 10 mètres pour les attiques,
- à 10 mètres au faîtage.

Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout du toit et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de transformation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations selon les normes minimales définies :

- ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
- en annexe au présent règlement pour les autres constructions.

Logement :

- 2 places par logement créé,
- à partir de 5 logements créés : 1 place extérieure supplémentaire par tranche entamée de 2 logements est exigée pour les visiteurs,
- à partir de 7 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 5 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures.

Dans une opération mixte incluant des commerces de proximité (d'une surface inférieure à 100 mètres² par commerce), seules les places destinées à l'habitat seront exigées.

Article 13 - IAU : espaces libres, plantations et espaces boisés

Sur un terrain, au moins 50% de la surface non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

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

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - IIAU du présent règlement, ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Article 2 - IIAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

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

Non réglementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations doivent être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 1 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - IIAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - IIAU : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IIAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES AGRICOLES

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

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

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 – Ac : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - Ac du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Sont admises sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les constructions et installations nécessaires au développement d'activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées à proximité des sites d'exploitation existants, qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole,

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- qu'elles permettent le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles pré-existants ou construits simultanément

L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.

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

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

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

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux usées non domestiques :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

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

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

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain devra être au moins égale à 4 mètres.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

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

Cas des constructions à usage d'habitation :

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout du toit,

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Cas des autres constructions ou installations :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions

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

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

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Non réglementé.

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par les zones inondables du PPRI de la Fecht :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Aa devront également respecter les dispositions prévues par le règlement du PPRI de la Fecht, joint en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les annexes et les extensions, d'une emprise au sol maximale de 25 mètres², des constructions principales à usage d'habitation existants dans le secteur Aa, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les abris de pâture pour animaux, nécessaires à l'exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 20 mètres².

Article 3 - Aa : conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Voirie :

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

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 – Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions et des annexes des habitations existantes est limitée à 25 mètres² supplémentaires par unité foncière.

L'emprise au sol maximale des abris de pâture est limitée à 20 mètres².

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

- aux constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

Les éléments remarquables du paysage, (ERP type 5), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

La destruction de l'élément est interdite.

Le tilleul devra être maintenu, sauf nécessité d'ordre sanitaire ou liée à la sécurité. Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération de l'arbre sont autorisées.

Les calvaires, croix et vierges (ERP type CV), identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.

Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.

La destruction de l'élément est interdite.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles comprennent plusieurs secteurs :

- **Ni** : secteur correspondant aux zones inondables situées principalement en dehors des espaces urbanisés.
- **Nn** : secteur du Florimont et du Letzenberg, à forte valeur écologique, qu'il convient de protéger.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nn

Article 1 - Nn : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - Nn du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

Article 2 - Nn : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les opérations de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments existants sans extension.

Seuls les changements de destination, en vue d'aller vers une destination de service public et d'intérêt collectif, sont autorisés. Les bâtiments concernés sont identifiés sur le règlement graphique par un figuré spécifique, comme le prévoit l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Nn : conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe sur les voiries.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ni

Article 1 - Ni : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme non mentionnées à l'article 2 - Ni du présent règlement ainsi que :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés ou démolis depuis moins de 10 ans, est interdite si la reconstruction est rendue nécessaire suite à un sinistre provoqué par une inondation.

Dispositions spécifiques aux secteurs concernés par les zones inondables du PPRI de la Fecht :

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ni devront également respecter les dispositions prévues par le règlement du PPRI de la Fecht, joint en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 - Ni : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance, des berges des cours d'eau et fossés, d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée et à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable du secteur.

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

Non réglementé.

Article 4 - Ni : desserte par les réseaux

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Sauf impossibilité technique, les branchements et les réseaux doivent être enterrés.

Article 5 - Ni : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - Ni : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définitions :

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

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 – Ni : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 30 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ni : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ni : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 - Ni : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Ni : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Ni : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Ni : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - Ni : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

LES ANNEXES

Chapitre I - Normes de stationnement

Définition générale : le nombre de place est toujours arrondi à l'entier supérieur.

Commerces

Sauf en secteur Ua, Ub et Uc : 60% de la surface de plancher minimum 2 places.

En secteur Ua : non règlementé.

En secteurs Ub et Uc : au-delà de 75 mètres² de surface de plancher : 60% de la surface de plancher minimum 2 places.

Marchés

60% de la surface de plancher + places pour les véhicules des commerçants

Bureaux

60 % de la surface de plancher

Ateliers, dépôts

10 % de la surface de plancher

Restaurants

60 % de la surface de plancher

Salles de spectacle et salles de réunion

1 place pour 10 personnes

Hôtels

1 place par chambre

Résidence de tourisme

1 place par logement