

# Wihr-au-Val

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT ÉCRIT

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	4
LES ZONES URBAINES .....	6
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua .....	7
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub .....	16
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Ux.....	25
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue.....	33
LES ZONES A URBANISER.....	43
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU .....	44
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 Ab.....	62
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa.....	68
LES ZONES NATURELLES.....	74
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nf.....	75
LES ANNEXES.....	79
Chapitre I - Normes de stationnement .....	79

# DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wihr-au-Val (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.

## **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 :**

**Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance) :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Les annexes :**

Sont considérées comme annexes : 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 10m<sup>2</sup>, atelier (bricolage, peinture...), 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.

**L'extension limitée :**

Est considérée comme une extension limitée : l'extension d'une construction existante dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**Hauteur des clôtures :**

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, à la verticale du terrain naturel existant à la date d'approbation du présent PLU avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

## LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines 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.
- **Ux** : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques.
- **Ue** : correspond aux espaces dédiés à des équipements publics.

***Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions du PPRI de la Fecht, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.***

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

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

---

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

### **Sont interdites :**

1. 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.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
5. 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.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.
7. Les constructions et installations à destination d'habitat, 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 :**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 mètres<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement de bâtiments existants.
2. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 mètres<sup>2</sup>.
3. 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.

4. 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.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La largeur maximale d'un accès à une voie carrossable ne devra pas excéder 5 mètres.

#### **Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **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 :**

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

#### **Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :



Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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**

### **Définitions :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction principale doit être édifiée suivant l'alignement architectural des façades défini par les immeubles situés sur les propriétés directement contiguës avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre en

cas de contrainte technique. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

2. Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, ainsi que les annexes devront être implantées sur limite ou au-delà de 0,5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. 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.
2. 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. »
3. L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU est interdite.
4. Toute nouvelle construction, installation ou extension, doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites d'emprise des sentiers.
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

### **Dispositions générales :**

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

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 comptés à partir de l'alignement :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D = H/2 \geq 3 \text{ m}$ ).

2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres.  
De plus, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 10 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs pourra atteindre 15 mètres.
  - b. 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 et que la surface de plancher du nouveau bâtiment n'excède pas 200 mètres<sup>2</sup>.
  - c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés sauf si celui-ci concerne des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 200 mètres<sup>2</sup> par bâtiment.
3. Les nouvelles constructions qui seraient à cheval sur le recul des 15 mètres se verront appliquer la réglementation des constructions situées au-delà de 15 mètres comptés à partir de l'alignement.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. 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.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés, ainsi qu'à 30 mètres des forêts communales. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

La contiguïté n'est pas autorisée pour les immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 200 mètres<sup>2</sup> par bâtiment.

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

Non règlementé.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 7 mètres à l'égout du toit.
  - b. à 13 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
  - c. aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
  - d. 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**

1. 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.
2. Les remblais destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, notamment pour l'aménagement de terrasses, sont interdits.

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 45° et 55°. Les croupes et les demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elle ne donnent pas sur la rue,
  - d. à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

### **Les couvertures :**

1. Les couvertures seront constituées de matériaux rappelant la tuile de couleur rouge terre cuite, rouge vieilli ou brune. Cette disposition ne s'applique pas :
  - a. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - b. aux vérandas, aux pergolas...
  - c. aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
  - d. aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple).

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
3. A l'occasion des travaux d'entretien ou de réfection des façades des immeubles, les vestiges anciens (tels que les plans de bois, encadrements...) devront être rendus apparents et mis en valeur.
4. Les couleurs criardes et agressives sont interdites.

### **Les clôtures :**

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes. Elles pourront également être constituées d'une haie vive.

#### Le long des voies et emprises publiques :

1. Les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un mur bahut surmonté d'une palissade à planchage vertical ou d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Elles pourront également être constituées d'une haie vive.
2. La hauteur du mur-bahut ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture qui devra être comprise entre 1,4 mètre et 1,8 mètre.
3. Cette hauteur de clôture ne s'applique pas en cas de construction de porche respectant le caractère local.

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

Le long des limites séparatives :

1. Les clôtures seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une palissade à planchage vertical ou d'un grillage à larges mailles tendu entre potelets montés ou non sur un mur-bahut. Elles pourront également être constituées d'une haie vive
2. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,8 mètre. La hauteur du mur-bahut est limitée à 0,7 mètre.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 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.

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

1. 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 définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :

- a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
- b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
- c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

Pour les opérations à destination de bureau ou d'habitat 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 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

## **Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub**

---

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

#### **Sont interdites :**

1. 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.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances, à l'exception de l'aménagement de ceux existants.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
5. 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.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.
7. Les constructions et installations à destination d'habitat, de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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

#### **Sont admises sous condition :**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 mètres<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas en cas d'aménagement de bâtiments existants.
2. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 mètres<sup>2</sup>.
3. 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.



4. 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.

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

#### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La largeur maximale d'un accès à une voie carrossable ne devra pas excéder 5 mètres.

#### **Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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 :**

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

## **Eaux usées :**

### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

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 du gestionnaire de réseau, 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 :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

## **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Toutefois, le long des sentiers, la distance de recul minimal est réduite à 2 mètres.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. 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 de la limite des voies et emprises publiques.
2. 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.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

### **Dispositions générales**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D = H/2 \geq 3$  m).
2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants, étant précisé que ces hypothèses sont cumulatives :
  - a. si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres.  
De plus, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 10 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs pourra atteindre 15 mètres.
  - b. 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 et que la surface de plancher du nouveau bâtiment n'excède pas 200 mètres<sup>2</sup>.

- c. dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés sauf si celui-ci concerne des bâtiments à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 200 mètres<sup>2</sup> par bâtiment.

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. 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.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés, ainsi qu'à 30 mètres des forêts communales. L'aménagement, la transformation, ou l'extension limitée des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article est possible dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité

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

La contiguïté n'est pas autorisée pour les immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 200 mètres<sup>2</sup> par bâtiment.

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

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder 50% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas en cas de mise aux normes sanitaires, énergétiques ou d'habitabilité des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

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

#### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 6 mètres à l'égout du toit,
  - b. à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 11 mètres pour les attiques,
  - c. à 12 mètres au faîtage.
  
2. Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.

### **Dispositions particulières :**

1. Ces règles ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.
  - c. aux ouvrages de faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées...
  - d. 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**

### **Dispositions générales**

1. 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.
  
2. La pente des remblais, notamment destinés à masquer des exhaussements du niveau inférieur des constructions, ne pourra excéder 15%.

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 45° et 55°. Les croupes et les demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faîtage perpendiculaires. Les toitures terrasses sont également autorisées.
  
2. La règle ci-dessus sur les toitures ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - c. aux extensions de bâtiments existants,
  - d. à l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
3. Les couleurs criardes ou agressives seront interdites.

### **Les clôtures :**

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes.

#### Le long des voies et emprises publiques :

1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètre. La hauteur maximale des murs pleins est limitée à 1,4 mètre.
2. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

#### Le long des limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètre

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 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.

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

1. 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 définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

1. 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 - Ub : espaces libres, plantations et espaces boisés**

1. Deux tiers des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
2. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé, la création d'espaces verts plantés communs dont la superficie totale sera au moins égale à 5% de la superficie totale de l'opération.

## **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 Ux**

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
4. 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.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ux.
6. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, ainsi que les gîtes.
7. Les constructions à usage d'habitation et de commerce à l'exception de celles indiquées à l'article 2 - Ux.

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

#### **Sont admis sous condition :**

1. Les annexes aux habitations existantes à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 mètres<sup>2</sup> par unité foncière.
2. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 700 mètres<sup>2</sup>.
3. 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.

### **Dans la zone Ux mais hors secteurs Uxa et Uxb :**

1. 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 établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
  - a. que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
  - b. que le logement autorisé soit intégrés ou attenants au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
  - c. que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher extension éventuelle comprise,
  - d. que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 25% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

### **Dans les sous-secteurs Uxa et Uxb :**

1. L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition :
  - a. qu'il n'y ait pas de changement de destination à moins que la nouvelle destination corresponde à une occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur.
  - b. qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement. Les logements existants pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions à condition que leur surface de plancher totale (extensions comprises) n'excède pas 120 mètres<sup>2</sup>.
  - c. qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

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

### **Accès :**

1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

### **Voirie :**

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

## **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.

### **Disposition spécifique au secteur Uxb :**

Pour tout projet de construction ou d'extension, la mise en place d'un système de défense incendie conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

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

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

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

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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 :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. 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 places existantes à modifier ou à créer. Cette distance est portée à 10 mètres le long des routes départementales.
2. Toutefois, le long des sentiers, la distance de recul minimal est réduite à 2 mètres.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. 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 de la limite des voies et emprises publiques.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales :**

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 quatre mètres ( $D = H/2 \geq 4 \text{ m}$ ).

### **Dispositions particulières :**

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

- a. 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.
  - b. 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.
  - c. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés, ainsi qu'à 30 mètres des forêts communales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

#### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

#### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 8 mètres à l'égout du toit,
  - b. à 10 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère.

#### **Dispositions spécifiques aux secteurs Uxa et Uxb :**

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 6 mètres à l'égout du toit,
  - b. à 8 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère.

#### **Dispositions particulières :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

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

### **Dispositions générales**

1. 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.
2. Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ou du secteur n'en soient pas altérés.
3. La pente des remblais, notamment destinés à masquer des exhaussements du niveau inférieur des constructions, ne pourra excéder 15%.

### **Les dépôts et stockages :**

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

### **Les façades :**

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

### **Les clôtures :**

1. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.
2. Au niveau des entrées, elles doivent être conçues de façon à permettre l'accès des véhicules sans nécessiter de manœuvre sur la voie publique. Un retrait par rapport à la voie pourra être imposé.

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

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

1. 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 définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,

### **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**

1. Les surfaces libres, non destinées au stockage, au stationnement ou aux manœuvres des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts.
2. L'ensemble des plantations à réaliser devra être choisi parmi les essences locales feuillues.

## **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**

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



## **Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ue**

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
4. 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.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ue.
6. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier et d'habitat.

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

#### **Sont admis sous condition :**

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.

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

#### **Accès :**

1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

pour celle des personnes utilisant ces accès. Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès.

2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

#### **Voirie :**

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

### **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 :**

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

##### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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 :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.
2. Toutefois, le long des sentiers, la distance de recul minimal est réduite à 2 mètres.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. 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 de la limite des voies et emprises publiques.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.
  - c. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés, ainsi qu'à 30 mètres des forêts communales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage ou à la base de l'acrotère.

### **Dispositions particulières :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. 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.

### **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**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).
3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
4. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

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

1. Les éléments identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.
2. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux ripisylves identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - a. Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
  - b. Les seules coupes et arrachages autorisées doivent soit:
    - i. être liées à l'entretien de la ripisylve,
    - ii. favoriser la régénération des éléments végétaux,

- iii. être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
  - iv. être liées aux travaux d'aménagements écologiques de la Fecht, du Krebsbach et leurs abords,
  - v. être liées à l'aménagement de sentiers,
  - vi. être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
3. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
- a. Y sont uniquement autorisées :
    - i. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,
    - ii. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Chapitre IV - Règlement applicable au sous-secteur Uei**

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Uei du présent règlement ainsi que :
  - a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
  - b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
  - c. 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 - Uei : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admis sous condition :**

1. Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le PPRI de la Fecht :
  - a. Les travaux nécessaires à l'entretien ou à la maintenance des équipements publics existants.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

#### **Définitions :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

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

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

### **Dispositions générales :**

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

### **Dispositions particulières :**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés, ainsi qu'à 30 mètres des forêts communales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Article 11 - Uei : 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 - Uei : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non réglementé.

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

1. Les éléments identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.
2. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux ripisylves identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - a. Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
  - b. Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit:
    - i. être liées à l'entretien de la ripisylve,
    - ii. favoriser la régénération des éléments végétaux,
    - iii. être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
    - iv. être liées aux travaux d'aménagements écologiques de la Fecht, du Krebsbach et leurs abords,
    - v. être liées à l'aménagement de sentiers,
    - vi. être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
3. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - a. Y sont uniquement autorisés :
    - i. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,
    - ii. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser 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 : occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdites :**

1. 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.
2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - a. Les parcs d'attraction permanents.
  - b. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs.
  - c. Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances.
  - d. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
5. 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.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – IAU.
7. Les constructions et installations à destination d'habitat, de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière 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 :**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 mètres<sup>2</sup>.
2. Les nouvelles constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 mètres<sup>2</sup>.
3. Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole de type viticole, à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

4. 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.

### **Conditions d'aménagement :**

1. Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – AUa sont admises à condition :
  - a. De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opérations.
  - b. 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.
  - c. De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
2. Dans le cas d'une construction à destination 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.

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

### **Accès :**

1. Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La largeur maximale d'un accès à une voie carrossable ne devra pas excéder 5 mètres.

### **Voirie :**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément 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 :**

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

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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 :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales :**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée sur limite ou à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas 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 de la limite des voies et emprises publiques.

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

### **Dispositions générales :**

1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $D = H/2 \geq 3$  m).
2. Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée à condition que la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle n'excède pas 10 mètres. Cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs pourra atteindre 15 mètres étant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété

### **Dispositions particulières :**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. 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.
  - b. aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

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

La contiguïté n'est pas autorisée pour les immeubles à usage d'habitation dont la surface de plancher excède 200 mètres<sup>2</sup> par bâtiment.

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

L'emprise au sol des constructions ou installations ne peut excéder 70% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 6 mètres à l'égout du toit,
  - b. à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 11 mètres pour les attiques,
  - c. à 12 mètres au faîtage.
2. Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

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

### **Dispositions générales :**

1. 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.



2. La pente des remblais, notamment destinés à masquer des exhaussements du niveau inférieur des constructions, ne pourra excéder 15%.

### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 45° et 55°. Les croupes et les demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faitage perpendiculaires. Les toitures terrasses sont également autorisées.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### **Les façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
3. Les couleurs criardes ou agressives seront interdites.

### **Les clôtures :**

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes. Elles pourront également être constituées d'une haie vive.

#### Le long des voies et emprises publiques :

1. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètre. La hauteur maximale des murs pleins est limitée à 1,4 mètre.
2. Des dispositions spéciales peuvent être demandées pour des motifs de visibilité liés à la sécurité publique.

#### Le long des limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,8 mètre

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

### **Dispositions générales :**

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les

manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux...).

3. Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
4. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
5. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

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

1. 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 définies :
  - a. ci-après pour les constructions à usage d'habitation,
  - b. en annexe au présent règlement pour les autres constructions.
2. Logement (résidents et visiteurs) :
  - a. 1 place par logement créé d'une surface de plancher inférieure à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - b. 2 places par logement créé d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 mètres<sup>2</sup>,
  - c. à partir de 2 logements créés : 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs,

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

1. 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 - IAU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

1. Deux tiers des surfaces non affectées aux constructions, accès et stationnement doivent être aménagées et rester perméables aux eaux pluviales.
2. Pour les opérations d'ensemble, il est exigé, la création d'espaces verts plantés communs dont la superficie totale sera au moins égale à 5% de la superficie totale de l'opération.

## **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 : occupations et utilisations 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 :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. 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**

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

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

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

1. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des limites cadastrales 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 réglementé.

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

Non réglementé.

## LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ac** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
- **Ab** : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles, à l'exception des bâtiments d'élevage.
- **Aa** : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée. Il comprend un sous-secteur Aaoc destiné à la préservation de l'aire AOC.

***Cette zone est concernée par la trame graphique relative aux zones inondables. Les espaces concernés doivent également respecter les dispositions du PPRI de la Fecht, annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.***

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

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

---

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

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ac du présent règlement ainsi que :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. 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 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

1. Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité du site ou de favoriser sa mise en valeur :
  - a. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - b. 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.
  - c. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
2. Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
3. 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, ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
  - a. qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister;
  - b. qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'activité de l'exploitation agricole;
  - c. qu'aucune construction de ce type n'ait été autorisée, construction qui aurait perdu depuis sa destination initiale.
  - d. qu'elles ne comportent pas plus de 2 logements dans un même bâtiment d'habitation.
  - e. que leur surface de plancher n'excède pas 180m<sup>2</sup> (locaux professionnels tels que bureaux ou vestiaires inclus et annexes telles que piscines ou garages non comprises).



4. L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
5. Les bâtiments d'élevage doivent être édifiés à une distance au moins égale à 200 mètres de la limite des zones U et AU figurant au plan de zonage.
6. Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.

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

#### **Accès :**

1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

#### **Voirie :**

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

### **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 de distribution.

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

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

#### **Eaux usées :**

##### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

### **Définitions :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales :**

1. 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.
2. Cette distance minimale est portée à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
3. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du

chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

**Dispositions particulières :**

1. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

**Dispositions générales :**

1. 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 4 mètres.
2. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.
3. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

**Dispositions particulières :**

1. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau, des fossés et des forêts communales.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. 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 :**

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :
  - a. à 6 mètres à l'égout du toit,
  - b. à 7,5 mètres à la base de l'acrotère et 11 mètres pour les attiques,
  - c. à 12 mètres au faîtage.
2. Le volume des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.

#### **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 :**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres hors tout. Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres pour les silos à usage agricole.
2. La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 3,5 mètres hors tout.
3. Les extensions des habitations sont limitées à la hauteur d'origine du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension.

## **Article 11 - Ac : 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 façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
3. Les couleurs criardes ou agressives seront interdites.

### **Cas des constructions à usage d'habitation :**

#### **Les toitures :**

1. Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans droits ou à deux pans brisés, d'une pente comprise entre 45° et 55°. Les croupes et les demi-croupes seront autorisées ainsi que les constructions comportant deux lignes de faitage perpendiculaires. Les toitures terrasses sont également autorisées.
2. Cette règle ne s'applique pas :
  - a. aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 mètres<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres.
  - b. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

1. 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.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

### **Article 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 Ab**

---

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

#### **Sont interdites :**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Ab du présent règlement ainsi que :
  - a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
  - b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
  - c. 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 - Ab : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admis sous condition :**

1. Dès lors qu'elles ne sont 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 :
  - a. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - b. 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.
  - c. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
2. Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
3. Les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement des exploitations agricoles à l'exception de celles dédiées à l'élevage et leurs annexes et/ou générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
4. L'implantation de ruches mobiles doit être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
5. Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.
6. Les extensions et les annexes des habitations existantes dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol chacune, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

### **Accès :**

1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

### **Voirie :**

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

## **Article 4 - Ab : 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 :**

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

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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 - Ab : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

#### **Définitions :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions générales :**

1. 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.
2. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

#### **Dispositions particulières :**

1. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.



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

### **Dispositions générales :**

1. 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 4 mètres.
2. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.
3. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

### **Dispositions particulières :**

1. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau, des fossés et des forêts communales.

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

Les annexes aux bâtiments d'habitation ne pourront être implantées à une distance supérieure à 8 mètres par rapport à l'habitation dont elles dépendent.

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

Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

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

La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 3,5 mètres hors tout.

Les extensions des habitations sont limitées à la hauteur d'origine du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension.

### **Dispositions particulières :**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, et 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 - Ab : 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 façades :**

1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
2. Les revêtements des façades et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
3. Les couleurs criardes ou agressives seront interdites.

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

1. 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.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa**

---

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

#### **Sont interdites :**

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Aa du présent règlement ainsi que :
  - a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
  - b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
  - c. 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 - Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admis sous condition :**

#### **Dispositions générales :**

1. Dès lors qu'elles ne sont 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 :
  - a. 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.
  - b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - c. Les aménagements liés à la renaturation de la Fecht et de son lit.
  - d. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

#### **Dispositions spécifiques hors sous-secteur Aaoc**

1. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 20 mètres<sup>2</sup>.
2. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m<sup>2</sup>.

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

### **Accès :**

1. Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le long des routes départementales, il ne sera autorisé qu'un seul accès.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers, notamment le long des routes départementales.

### **Voirie :**

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

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

### **Eau potable :**

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

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

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

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.

A défaut de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est admis sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

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

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation du gestionnaire de réseau, 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 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

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

#### **Définitions :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

#### **Dispositions générales :**

1. 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.
2. Cette distance minimale est portée à 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
3. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

#### **Dispositions particulières :**

1. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

### **Dispositions générales :**

1. 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 4 mètres.
2. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.
3. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

### **Dispositions particulières :**

1. 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.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau, des fossés et des forêts communales.

## **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**

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales :**

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

2. 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 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.

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

1. 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.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

1. Les éléments identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.
2. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux ripisylves identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - a. Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits.
  - b. Les seules coupes et arrachages autorisés doivent soit:
    - i. être liées à l'entretien de la ripisylve,
    - ii. favoriser la régénération des éléments végétaux,
    - iii. être liées aux aménagements contre le risque d'inondation,
    - iv. être liées aux travaux d'aménagements écologiques de la Fecht, du Krebsbach et leurs abords,
    - v. être liées à l'aménagement de sentiers,
    - vi. être liées à des équipements liés aux services publics et d'intérêt collectif (type ligne haute tension, canalisations...). Dans ce cas les éléments doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents constituant des essences locales, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.



3. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux zones humides remarquables identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - a. Y sont uniquement autorisées :
    - i. les aménagements des équipements publics existants, à condition de ne pas porter atteinte à la zone humide remarquable,
    - ii. les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression de la zone humide.

#### **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 un seul secteur :

- **Nf** : secteur correspondant aux zones à dominante forestière.

# **Chapitre I - Règlement applicable au secteur Nf**

---

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

### **Sont interdites :**

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - Nf du présent règlement ainsi que :
  - a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
  - b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
  - c. 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 - Nf : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admis sous condition :**

#### **Dispositions générales :**

1. Dès lors qu'elles ne sont 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 :
  - a. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, notamment ceux nécessaires à la protection et la mise en valeur des captages d'eau potable.
  - b. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
  - c. Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
2. Les installations et travaux liés à l'exploitation forestière.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Définitions :**

1. 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.
2. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

### **Dispositions générales :**

1. 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.
2. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

1. 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 4 mètres.
2. Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 0,5 mètre des limites séparatives.
3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.

### **Dispositions générales :**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.
2. 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 11 - Nf : 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 - Nf : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non réglementé.

**Article 16 - Nf : 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 isolés

60% de la surface de plancher minimum 2 places.

En secteur Ua : non réglementé.

### Centres commerciaux de plus de 2.000 m<sup>2</sup>

100 % de la surface de plancher + places de livraison (100 m<sup>2</sup> minimum)

### Bureaux

60 % de la surface de plancher

### Ateliers, dépôts

10 % de la surface de plancher

### Restaurants

60 % de la surface de plancher

### Hôtels

1,5 place par chambre