

# PLAN LOCAL d'URBANISME



## WETTOLSHEIM

### 4. - Règlement écrit

PLU approuvé par délibération du Conseil  
Municipal le 16 juillet 2018



  
Le Maire  
Lucien MULLER





## SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
CHAPITRE I – ZONE UA .....	9
CHAPITRE II – ZONE UC .....	21
CHAPITRE III – ZONE UD .....	29
CHAPITRE IV - ZONE UE.....	37
CHAPITRE V - ZONE AU .....	45
CHAPITRE VI – ZONE A .....	53
CHAPITRE VII - ZONE N .....	59
ANNEXES .....	65



## PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Wettolsheim.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

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

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Plan d'Occupation des Sols.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

**Article R.111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-26** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**Article R.111-27** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- 1.3. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du **1 septembre 2016**.

- 1.4. **La démolition** de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du **1 septembre 2016**.
- 1.5. Le règlement d'urbanisme des lotissements est soumis au régime de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

**L 442-9 :**

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.*

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

*La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.*

*En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.*

## **R151-21 :**

*Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

*Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*

### **1.6. Cour commune**

(pout information – non prescriptif)

Organisée par les dispositions des articles L.471-1 à L.471-3 et R.471-1 à R.471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifée sur une propriété distincte.

Si le pétitionnaire demande à construire sur limite séparative, et que les règles de l'article 7 du PLU ne le permettent pas, une servitude de cour commune devra être mise en place.

### **1.7. Infrastructures**

Les dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre. Le texte de cet arrêté (n°2013052 du 21 février 2013) et la liste des infrastructures de transport terrestre concernées figurent en annexe du PLU.

### **1.8. Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.**

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

## **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme de Wettolsheim définit :

La zone urbaine comprend :

- Une zone urbaine **UA** ; elle comprend un secteur **UAa**.
- Une zone urbaine **UC** ; elle comprend **les secteurs UCs et UCv**
- Une zone **UD** ;
- Une zone urbaine **UE** ; elle comprend les secteurs **UEa, UEb et UEc**.

La zone à urbaniser comprend:

- Un secteur **1AUc**;
- Un secteur **2AUe** ;

La zone agricole comprend :

- Un secteur **Aa**, un secteur **Ab** et un secteur **Ac**.

La zone naturelle comprend :

- Une zone naturelle et forestière **N** ; elle comprend **les secteurs Na, Nc, et Nz**.  
Le secteur Nz comprend le sous-secteur Nz1.

### 3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit [...] depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme [...] en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A Wettolsheim, le Plan Local d'Urbanisme autorise l'application de l'article L.111-3 dans toutes les zones du PLU.

### 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés dans toutes les zones.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection sont autorisés dans toutes les zones.

### 6. GLOSSAIRE

#### **Carport :**

Abri couvert totalement ouvert sur les côtés, destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

#### **Claire-voie :**

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

**Bâtiment annexe** : sont considérés comme annexes, les locaux secondaires, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que garages, abris de jardins, remises, locaux poubelles ...d'une taille maximale de 40 m².



**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur.

**Plate-forme** : une plate-forme comprend la totalité de l'emprise publique (chaussée, trottoir si existant). La chaussée est la voie utilisée par les véhicules motorisés.

**Surface de plancher** (définition du code de l'urbanisme à la date d'arrêt du PLU ; lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, il convient de prendre en compte la définition de code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction) :

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

➤ **Destination des constructions :**

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

**Artisanat** : cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits.  
Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires.  
Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits (avocat, médecin, architecte, géomètre, infirmière).

**Commerce et Services** : ces destinations comprennent des locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial ainsi que les prestations de services.

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : cette rubrique exclut les logements, sauf s'ils sont expressément autorisés dans le règlement.

#### Information :

##### ***Rappel du code civil concernant les vues :***

##### **Vue :**

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

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (article 678 et 679). Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.



## CHAPITRE I – ZONE UA

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UA correspond au centre bourg de la commune « partie village ».

**Elle comprend le secteur UAa en prolongement vers l'entrée Nord- Est du village.**

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

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, artisanaux, agricoles, autre qu'à dominante viticole comportant ou non des installations classées, si la surface de plancher excède 50 m<sup>2</sup> et/ou s'ils sont incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.3. La démolition de tout ou partie de bâtiments, porches ou murs destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage "partie village" et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 1.4. L'agrandissement de tout ou partie de bâtiments, porches ou murs destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage "partie village"; ces constructions pourront néanmoins faire l'objet de transformations ou de rénovations, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les terrains de camping et de caravanning et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - le stationnement de caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - les carrières ;
  - les éoliennes domestiques.

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

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir. Pour des motifs d'ordre esthétiques ou sanitaire, l'autorisation de

construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain de l'opération.

**2.3.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumis à déclaration préalable.

**2.4.** Les opérations prévues en emplacements réservés.

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

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

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

**3.1.2.** Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation motorisée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux. La voie à sens unique aura une largeur de plate-forme de 4 mètres minimum.

**3.1.3.** La largeur des chaussées nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres (sauf voie à sens unique : 3 mètres minimum) ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

**3.1.4.** Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Cela concerne les voiries avec un double sens de circulation.

**3.1.5.** Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m. de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

**3.2.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

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

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain.

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

### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

## **Article UA 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toutes constructions neuves à usage de logements ou d'activités doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

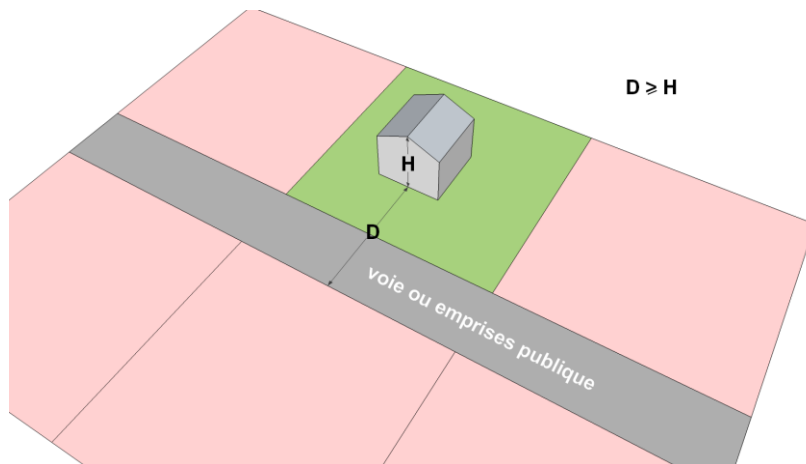
*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**Sauf dispositions spécifiques sur le plan de zonage, sont autorisées :**

- 6.1.** Les constructions seront implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Illustration indicative :



Toutefois, la reconstruction à l'alignement de bâtiments existants est autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment d'origine.

En cas de constructions neuves, dans tous les cas, les garages sont interdits sur l'alignement.

**6.1.1** Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) ;
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site et qu'ils n'apportent aucune gêne au voisinage ;

Dans ces cas, les constructions ne doivent pas être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

**6.2.** Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage "partie village" sous "alignement-architectural obligatoire" :

**6.2.1.** Les constructions principales doivent être édifiées de manière à ce que l'une au moins de leurs façades soit implantée sur l'alignement obligatoire indiqué.

Toutefois, en cas de constructions neuves, dans tous les cas, les garages sont interdits sur l'alignement.

**6.2.2.** D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées, dans les cas suivants :

- si la largeur cumulée des façades des constructions principales de la propriété déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de cet alignement, tel qu'il figure sur le plan de zonage "partie village" ;
- ou pour des bâtiments annexes ;
- ou pour l'extension de constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent PLU et situées en retrait de l'alignement.
- ou pour des dispositifs pour personnes à mobilité réduite.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées sur l'alignement ou en recul de l'alignement.

**6.3.** Règles spécifiques pour les piscines

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, au point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune.*

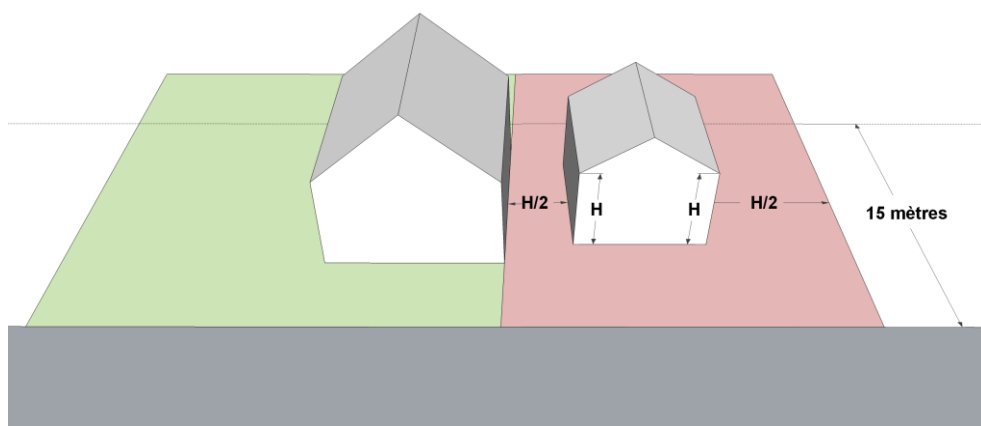
**7.1. Dans une profondeur maximum de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur les limites séparatives latérales des parcelles,
- ou de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

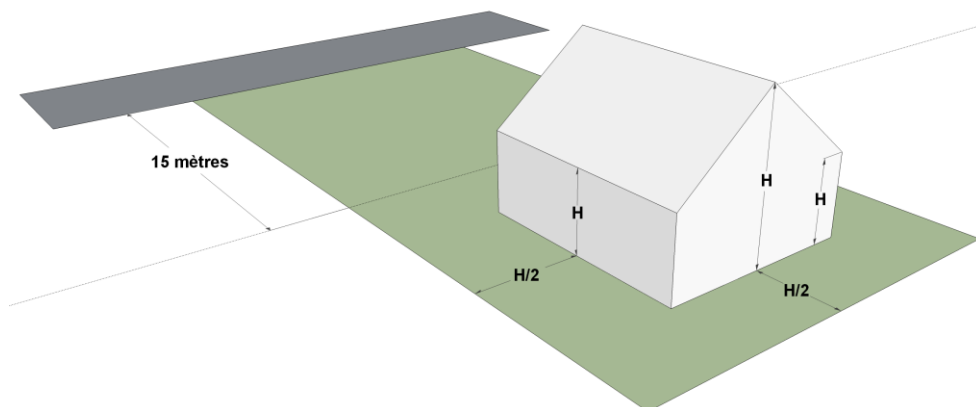
Illustration indicative :



## 7.2. Au-delà de la profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement :

**7.2.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Illustration indicative :

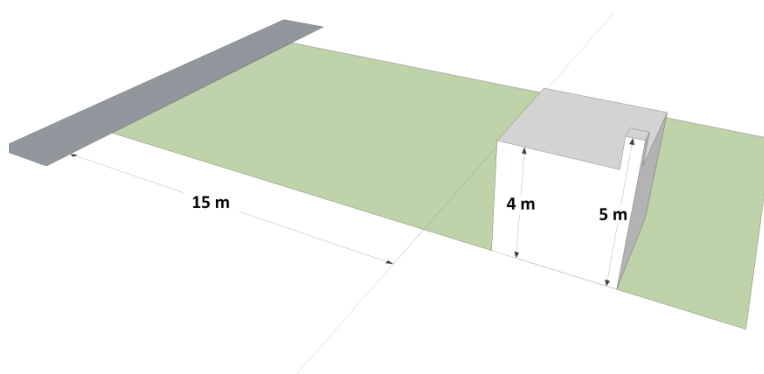


**7.2.2.** Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU., sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.

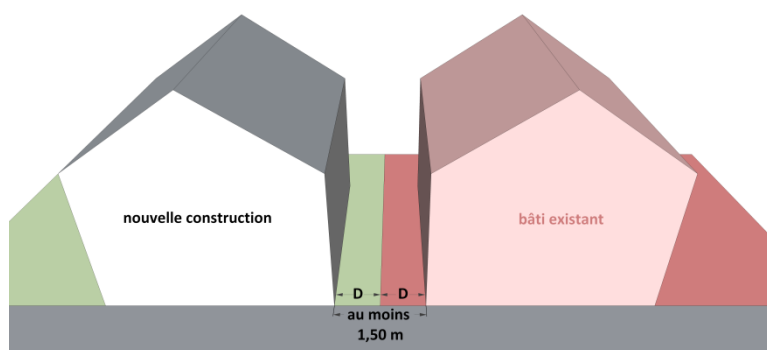


Illustration indicative :



- 7.3.** S'il existe sur le fonds voisin un bâtiment en léger recul (inférieur à 1,20 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans respecter les règles de prospect conformément à la tradition locale (schlupf), le bâtiment à construire doit respecter un recul au moins équivalent à celui du bâtiment existant sur le fonds voisin, sans que la distance séparant les deux constructions puisse être inférieure à 1,50 mètre.

Illustration indicative :



- 7.4.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.
- 7.5.** Règles spécifiques pour les piscines :  
Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

La distance entre 2 bâtiments non attenants, à usage d'habitation, doit être égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant.  
Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

## Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

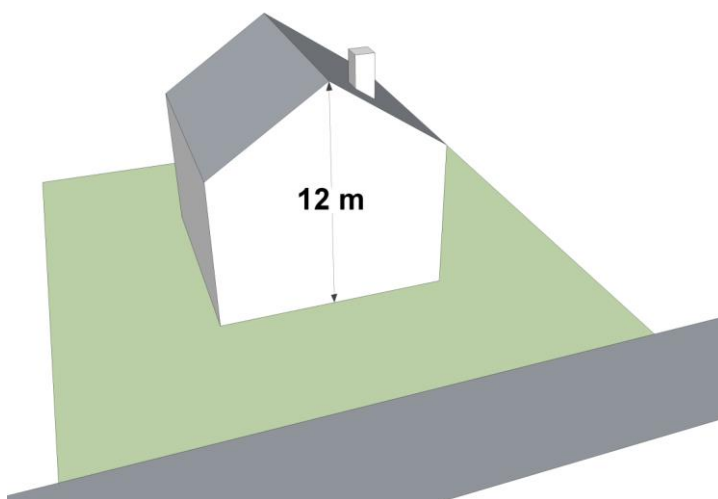
- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain ; toutefois, en cas de reconstruction ou de réhabilitation, l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
- 9.2.** Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (sauf les logements) et aux activités commerciales.

## Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles aménagés. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre. Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant un nombre supérieur de niveaux, l'aménagement de la totalité de ces niveaux, y compris les combles, est autorisé.
- 10.2.** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel. Toutefois, dans le cas de démolition-reconstruction, réhabilitation de bâtiment ou extension de bâtiment, la hauteur maximale au faîtage devra respecter la ligne de faîtage préexistante du bâtiment démoli ou déjà en place.

Les règles de l'article 10.1 et 10.2 . ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à 12 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

Illustration indicative :



- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres structures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La longueur maximale de ligne de faitage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faitage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux devront présenter un aspect suffisant de finition.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Antennes paraboliques et dispositifs de climatisations**

Les antennes paraboliques seront installées de façon aussi peu visible que possible depuis le domaine public ; leurs coloris se rapprocheront le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Sauf impossibilité technique justifiée, les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Ces dispositifs devront être conçus pour n'apporter aucune gêne sonore.

### **11.4. Devantures commerciales**

L'aménagement de devantures commerciales n'est possible qu'en rez-de-chaussée des immeubles, et à condition de s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade. Les glaces des vitrines doivent être établies en retrait du mur extérieur.

### **11.5. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.**

### **11.6. Toitures**

- Les toitures des constructions recevront obligatoirement une couverture de tuiles de couleur brun, brun/rouge ou rouge vieilli ; l'utilisation de tuiles plates de type ou d'aspect "queue de castor" est obligatoire, sauf dans le secteur UAa.

Toutefois, concernant les bâtiments existants, à vocation agricole ou artisanale, présentant un matériau de toiture autre que la tuile, l'utilisation d'une couverture d'aspect tuile de couleur rouge ou rouge vieilli sera autorisée lors du renouvellement de la toiture en place.

#### **Pente de toiture :**

- Les toitures du corps principal des bâtiments seront constituées de charpentes à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 45° et 55°.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, pourra être reconstruite à l'identique.

- Pour les bâtiments accueillant des activités agricoles ou artisanales, la pente de toiture minimale sera fixée à 30° sous réserve d'une intégration satisfaisante au site.

-Les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site. Les panneaux solaires ou capteurs solaires photovoltaïques ou similaires devront être peu visibles du domaine public. On privilégiera une implantation sur les annexes ou comme élément d'architecture à part entière (auvent, verrière...).

Ces règles de toiture (article 11.6) ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal. Les toitures de ces bâtiments devront être conçues de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site

## **11.7. Clôtures**

**11.7.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

**11.7.2.** En secteur UAa, les clôtures sur rue seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

**11.7.3.** Le long des sections de rues indiquées au plan de zonage " partie village" sous "alignement architectural obligatoire", la limite du domaine privé sur l'alignement de la voie publique devra être matérialisée par un mur d'une hauteur minimale de 2 mètres, pouvant être interrompu par l'aménagement de portes ou portails.

**11.8.** Les enseignes devront être de conception simple et sobre, de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site et prendre en compte la réglementation spécifique aux enseignes.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins issus de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.2.** En cas de réaménagement de locaux existants, le nombre total d'aires de stationnement devra correspondre aux besoins de l'ensemble des locaux existant sur le terrain d'opération.

- 12.3.** L'accessibilité au stationnement est :  
- pour les maisons individuelles, 2 places minimum directement accessibles par la voie publique et non closes ;
- 12.4.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe du présent règlement pourront être adaptés compte tenu de la nature et de la situation, de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni affectés à la construction et aménagement de terrasses, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.

**Article UA 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



## CHAPITRE II – ZONE UC

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La UC est une zone urbaine de moyenne densité.

**La zone UC comprend le secteur UCs qui correspond au secteur d'intérêt public ou d'intérêt collectif et le secteur UCv à vocation dominante viticole et/ou touristique.**

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

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La création de nouveaux établissements industriels, artisanaux, agricoles, autre qu'à dominante viticole comportant ou non des installations classées, si la surface de plancher excède 50 m<sup>2</sup> et/ou s'ils sont incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation et occupations du sol suivants :
  - Les établissements commerciaux, si la surface de vente excède 300m<sup>2</sup> ;
  - les terrains de camping et de caravanning et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - le stationnement de caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - les carrières ;
  - les éoliennes domestiques.
- 1.4. La démolition de tout ou partie des murs destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage " partie village".

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

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. **Dans les secteurs UCs** ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - un logement de service intégré au bâtiment principal.

- 2.3. Dans les secteurs UCv** ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les occupations et utilisations liées l'exploitation agricoles, ainsi que les activités commerciales liées à l'exploitation agricole ;
  - les activités hôtelières et les activités de restauration ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - l'extension de l'établissement existant ;
  - la réfection et l'extension des logements existants, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements dans chacun des secteurs, ainsi que le transfert de logements au sein du secteur sans augmenter le nombre de logements.
- 2.4.** Les opérations prévues en emplacements réservés.

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

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

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

**3.1.2.** Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation motorisée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux. La voie à sens unique aura une largeur de plate-forme de 4 mètres minimum.

**3.1.3.** La largeur des chaussées nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres (sauf voie à sens unique : 3 mètres minimum) ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

**3.1.4.** Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Cela concerne les voiries avec un double sens de circulation.

**3.1.5.** Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m de long, sauf dans les secteurs UCs, et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

**3.2.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.



**3.2.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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

##### **4.2. Assainissement**

###### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

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

###### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain.

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

##### **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

#### **Article UC 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toutes constructions neuves à usage de logements ou d'activités doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) ;
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

### **6.3. Règles spécifiques pour les piscines**

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, au point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune.*

**7.1.** Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, et si leur longueur cumulée d'adossement sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.

**7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

**7.4.** Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements)
- Aux secteurs UCs.

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur la limite séparative.

### **7.5. Règles spécifiques pour les piscines**

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

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

- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain et 60 % pour les constructions à usage agricole, sauf dans les secteurs UCs.
- 9.2.** L'emprise au sol des constructions affectées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Les règles de l'emprise au sol ne s'appliquent pas dans le secteur UCs.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à 12 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.2.** Dans les secteurs UCs, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.
- 10.3.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres structures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but. Cet alinéa ne s'applique pas au secteur UCs.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux devront présenter un aspect suffisant de finition. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Antennes paraboliques et dispositifs de climatisation**

Elles seront installées de façon aussi peu visibles que possible depuis le domaine public ; leurs coloris se rapprocheront le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Sauf impossibilité technique justifiée, les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Ces dispositifs devront être conçus pour n'apporter aucune gêne sonore.

### **11.4. Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.**

### **11.5. Toitures**

- Les toitures des constructions recevront obligatoirement une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli. Toutefois, pour les bâtiments existants, disposant d'une couverture autre, un renouvellement à l'identique est autorisé.

Pour les bâtiments existants, à vocation agricole ou artisanale, présentant un matériau de toiture autre que la tuile, l'utilisation d'une couverture d'aspect tuile de couleur rouge ou rouge vieilli sera autorisée lors du renouvellement de la toiture en place.

#### **Pente des toitures :**

- Les toitures du corps principal du bâtiment des bâtiments seront constituées de charpentes à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 45° et 55°.

- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le renouvellement à l'identique est autorisé.

- Pour les bâtiments accueillant des activités agricoles ou artisanales, la pente de toiture minimale sera fixée à 30° sous réserve d'une intégration satisfaisante au site.

- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site et devront être peu visibles du domaine public. On privilégiera une implantation sur les annexes ou comme élément d'architecture à part entière (auvent, verrière...).

Ces règles de toiture ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal. Les toitures de ces bâtiments devront être conçues de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site.

Les règles de toitures ne s'appliquent pas aux secteurs UCs.

### **11.6. Clôtures**

**11.6.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

**11.6.2.** Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

**11.6.3.** Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre, elles peuvent comporter un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

**11.6.4.** Les clôtures pleines ne seront autorisées que si elles répondent à une nécessité de sécurité et de salubrité.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.2.** En cas de réaménagement de locaux existants, le nombre total d'aires de stationnement devra correspondre aux besoins de l'ensemble des locaux existant sur le terrain d'opération.

**12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe du présent règlement pourront être adaptés compte tenu de la nature et de la situation, de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.4.** Les règles de l'article UC 12 ne s'appliquent pas aux secteurs UCs.

## **Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. Cet article ne s'applique pas au secteur UCs.

## **Article UC 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

## CHAPITRE III – ZONE UD

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UD est située au Sud et à l'Ouest de la commune.

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

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2. La démolition de tout ou partie de bâtiments, porches ou murs destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage "partie village".
- 1.3. L'agrandissement ou l'aménagement de tout ou partie de bâtiments, porches ou murs destinés à être conservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage "partie village"; ces constructions pourront néanmoins faire l'objet de transformation ou de rénovation, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les établissements commerciaux, si la surface de vente excède 300m<sup>2</sup>,
  - les terrains de camping et de caravanning et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - le stationnement de caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - les carrières ;
  - les éoliennes domestiques.

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

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. L'agrandissement des constructions à usage agricole existante.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.5. Les opérations prévues en emplacements réservés.

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

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

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

**3.1.2.** Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation motorisée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux. La voie à sens unique aura une largeur de plate-forme de 4 mètres minimum.

**3.1.3.** La largeur des chaussées nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres (sauf voie à sens unique : 3 mètres minimum) ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

**3.1.4.** Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Cela concerne les voiries avec un double sens de circulation.

**3.1.5.** Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m. de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

**3.2.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.2.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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



## **4.2. Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain.

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

## **4.3. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

## **Article UD 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toutes constructions neuves à usage de logements ou d'activités doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) ;
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

### 6.3. Règles spécifiques pour les piscines

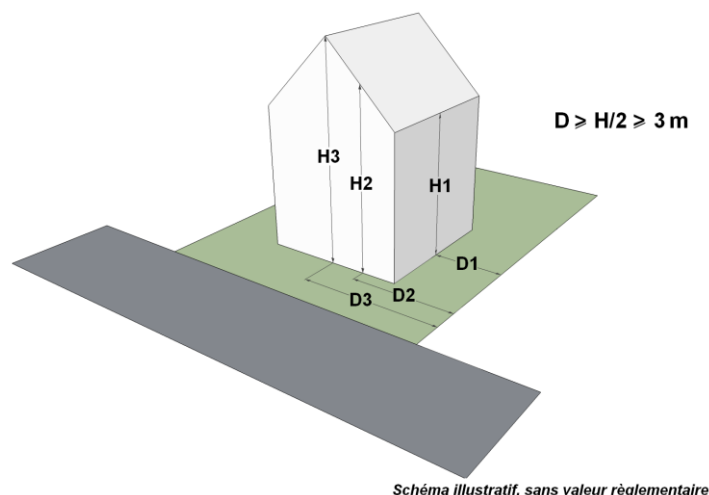
Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, au point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune.*

- 7.1.** Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Illustration indicative :



**7.2.** Les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, et si leur longueur cumulée sur limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
- ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.

**7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 sont applicables.

**7.4.** Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. (hors logements)

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur la limite séparative.

## **7.5. Règles spécifiques pour les piscines**

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ni aux opérations de réhabilitation d'un bâtiment existant. Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

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

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
- 9.2.** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

*Niveau et hauteur de référence : les hauteurs sont calculées par rapport au niveau de voirie finie en limite de parcelle. Dans le cas d'une parcelle en pente, le niveau de référence de la parcelle correspond à la moyenne des 2 points altimétriques extrêmes de la voirie au droit de la construction. Dans le cas d'une parcelle d'angle la voirie à considérer est celle sur laquelle les emplacements de stationnement débouchent.*

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
- 10.2.** Les hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres structures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux devront présenter un aspect suffisant de finition.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Antennes paraboliques et dispositifs de climatisation**

Elles seront installées de façon aussi peu visibles que possible depuis le domaine public ; leurs coloris se rapprocheront le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Sauf impossibilité technique justifiée, les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Ces dispositifs devront être conçus pour n'apporter aucune gêne sonore.

- 11.4.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

**11.5. Toitures**

- Les toitures des bâtiments recevront obligatoirement une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli. Toutefois, pour les bâtiments existants, disposant d'une couverture autre, un renouvellement à l'identique est autorisé.

Pour les bâtiments existants, à vocation agricole ou artisanale, présentant un matériau de toiture autre que la tuile, l'utilisation d'une couverture d'aspect tuile de couleur rouge ou rouge vieilli sera autorisée lors du renouvellement de la toiture en place.

**Pente des toitures :**

- Les toitures du corps principal du bâtiment des bâtiments seront constituées de charpentes à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 45° et 55°.

- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le renouvellement à l'identique est autorisé.

- Pour les bâtiments accueillant des activités agricoles ou artisanales, la pente de toiture minimale sera fixée à 30° sous réserve d'une intégration satisfaisante au site

- Les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site et être peu visibles du domaine public. On privilégiera une implantation sur les annexes ou comme élément d'architecture à part entière (auvent, verrière...).

Ces règles de toiture ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal. Les toitures de ces bâtiments devront être conçues de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site.

**11.6. Clôtures**

**11.6.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

**11.6.2.** Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

**11.6.3.** Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre, elles peuvent comporter un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

**11.6.4.** Les clôtures pleines ne seront autorisées que si elles répondent à une nécessité de sécurité et de salubrité.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe du règlement.  
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.2.** En cas de réaménagement de locaux existants, le nombre total d'aires de stationnement devra correspondre aux besoins de l'ensemble des locaux existant sur le terrain d'opération.
- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe du présent règlement pourront être adaptés compte tenu de la nature et de la situation, de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **Article UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sauf pour l'exploitation agricole existante.

## **Article UD 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

## CHAPITRE IV - ZONE UE

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UE comprend les secteurs à vocation d'activités économiques.

**Elle comprend les secteurs UEa (essentiellement une activité industrielle), UEb (le long de la route de Rouffach) et UEc (zone artisanale et commerciale).**

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

- 1.1. Toute-occupation et utilisation du sol, sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- 1.2. L'implantation de nouvelles constructions à usage exclusif d'habitation, sauf celles autorisées dans l'article 2.
- 1.3. Dans les secteurs UEb et UEc, les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les terrains de camping et de caravanning et les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - le stationnement de caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - les éoliennes domestiques.
  - Les parcs d'attractions.
  - La création ou l'extension d'étangs.

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

Les secteurs UEb et UEc sont compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

- 2.1. **Dans toute la zone sont autorisées**, les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les construction et équipements d'intérêt général ou collectif ;
  - les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.2. **Dans le secteur UEa** sont autorisés :
  - l'extension de l'établissement existant ;
  - les activités industrielles ;
  - les activités commerciales.

**2.3. Dans les secteurs UEb et UEc sont autorisés :**

- les activités à condition qu'elles soient à vocation artisanale, commerciale et de bureau.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>, ainsi que l'adjonction de bâtiments annexes, sans création de nouveaux logements.

**2.4. Dans les secteurs UEa et UEb, et UEc les logements de fonction sont autorisés dans les conditions suivantes :**

- un logement au maximum par établissement ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> ;
- que la taille du logement n'excède pas la moitié de la surface de plancher du bâtiment d'activité,
- qu'ils soient édifiés à proximité immédiate ou contigüe aux bâtiments d'activités et que l'ensemble constitue une entité homogène ;
- que cette fonction d'habitat reste mineure dans le contexte global de la construction.

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

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

**3.1.1.** Aucune voie publique nouvelle ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux.

**3.1.2.** La largeur des chaussées nouvelles ouvertes à la circulation motorisée ne doit pas être inférieure à 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

**3.1.3.** Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m. de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)**

**3.2.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "Informations générales".



**3.2.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3.2.3.** Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement afin de permettre à tout véhicule même attelé de remorques, d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

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

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

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

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

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

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié.

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

**Dans le secteur UEc et UEb**, toutes les eaux pluviales seront infiltrées dans les puits filtrants à réaliser, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain.

**4.3.** Les eaux de lessivage des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation des véhicules ne doivent être rejetées dans le milieu naturel qu'après traitement dans un ensemble débourbeur-épurateur aux caractéristiques appropriées.

### **4.4. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

## **Article UE 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Toutes constructions neuves à usage de logements ou d'activités doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.  
L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

### **6.1. Dans les secteurs UEa, UEb et UEc :**

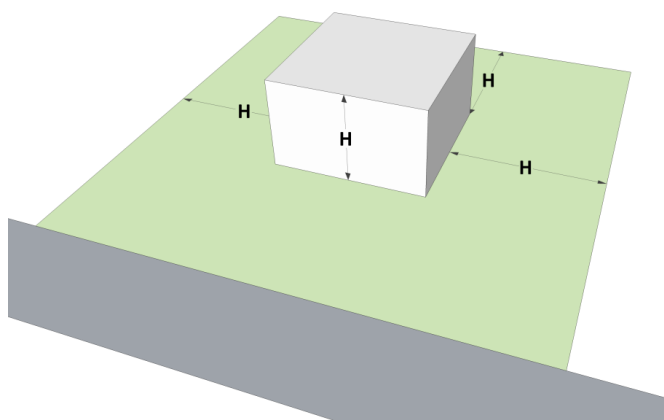
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de la voie.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune*

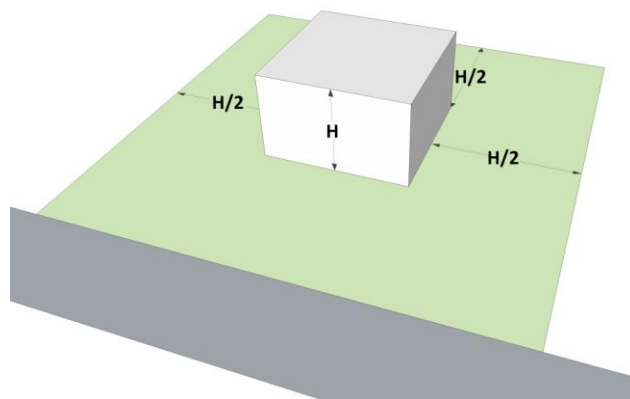
### **7.1. Dans le secteur UEa, les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.**

Illustration indicative :



- 7.2.** Dans les secteurs **UEb** et **UEc**, les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Illustration indicative :



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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain dans le secteur **UEa** et 75 % dans les secteurs **UEb** et **UEc**.

**Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au total par rapport au niveau moyen du terrain naturel dans l'emprise de la construction. Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à 12 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise reconnues indispensables.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes en recherchant une qualité urbanistique et architecturale, notamment le long des voies.

### **11.3. Antennes paraboliques**

Elles seront installées de façon aussi peu visibles que possible depuis le domaine public ; leurs coloris se rapprocheront le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

**11.4.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un dispositif périphérique de hauteur adaptée ou un rideau végétal dense.

**11.5.** Des capteurs solaires pourront être intégrés dans la toiture des constructions.

### **11.6 Clôtures**

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le secteur UEc elles seront constituées d'un mur bahut, éventuellement surmonté d'une clôture en grillage. Elles seront doublées d'une haie vive et/ou d'une rangée d'arbres à haute tige.

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

**12.1.** Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.2.** En cas de réaménagement de locaux existants, le nombre total d'aires de stationnement devra correspondre aux besoins de l'ensemble des locaux existant sur le terrain d'opération.

- 12.3.** Sur chaque propriété doivent être réservés les dégagements nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules de transport de marchandises, de manière à ce que toutes les opérations de chargement et de déchargement puissent s'effectuer à l'intérieur de la propriété.
- 12.4.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe du présent règlement pourront être adaptés compte tenu de la nature et de la situation, de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1.** Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés et arborés.
- 13.2.** Dans le secteur UEa, une superficie équivalant à 30% au moins du terrain d'emprise doit être plantée, comprenant une superficie équivalant à 10% au moins du terrain d'emprise qui doit être plantée d'arbres à hautes tiges.
- 13.3.** Dans le secteur UEc, une superficie équivalant à 10 % au moins du terrain d'emprise doit être plantée d'arbres à hautes tiges.

**Article UE 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



## CHAPITRE V - ZONE AU

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone AU est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future.

**Elle comprend les secteurs 1AUc (projet d'ensemble de développement urbain au centre du village) et 2AUe (réserve foncière pour le développement économique aux Erlen).**

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

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

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

- 2.1. Dans le secteur 1AUc**, toutes occupations et utilisations du sol admises en zone UC, réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble, à condition :
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;
  - qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU.
  - que l'opération d'aménagement porte sur la totalité du secteur ;
  - qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- 2.2.** Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises.
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructures et de leurs annexes techniques.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures compatibles avec le voisinage de la zone ou du secteur.
- 2.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les opérations inscrites en emplacements réservés.

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

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées dans le secteur 1AUc**

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

**3.1.2.** Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation motorisée ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstances particulières tenant au relief et à la configuration bâtie des lieux. La voie à sens unique aura une largeur de plate-forme de 4 mètres minimum.

**3.1.3.** La largeur des chaussées nouvelles ne doit pas être inférieure à 5 mètres (sauf voie à sens unique : 3 mètres minimum) ; au passage des ouvrages d'art elle doit être au moins de 5,50 mètres. La structure et le tracé des voies privées carrossables doivent répondre aux conditions exigées par le classement des voies de même nature dans la voirie urbaine.

**3.1.4.** Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 2 logements au plus ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Cela concerne les voiries avec un double sens de circulation.

**3.1.5.** Les voies en impasse nouvelles ne doivent en aucun cas excéder 100 m de long et doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques) dans le secteur 1AUc**

**3.2.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe "Informations générales".

**3.2.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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



## **4.2. Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable produisant des eaux usées.

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain.

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

## **4.3. Electricité et télécommunication**

**Dans le secteur 1AUc**, à l'intérieur des ilots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, sauf nécessité technique justifiée.

## **Article AU 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

**Dans le secteur 1AUc** : toutes constructions neuves à usage de logements ou d'activités doivent être conçues pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Les règles de l'article 6.1 ne s'appliquent pas :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements) ;
- aux locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3,50 m et la surface inférieure ou égale à 10 mètres carrés), uniquement dans le cas de constructions à usage d'habitation et à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le site ;

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

### **6.3. Règles spécifiques pour les piscines**

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune.*

- 7.1.** Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :
  - si leur hauteur n'excède pas 4 mètres sur limite avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, et si leur longueur cumulée d'adossement sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 14 mètres au total, sans excéder 9 mètres sur un seul côté de la parcelle ;
  - ou si elles s'adossent à des constructions existantes sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent PLU sans en excéder ni la hauteur totale, ni la longueur sur limite.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UC 8 sont applicables.
- 7.4.** Les règles des articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas :

- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau, ...).
- aux éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logements)

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur la limite séparative.

## **7.5. Règles spécifiques pour les piscines**

Les piscines devront être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre 2 bâtiments à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, dans tous les cas, l'accès nécessaire aux engins de secours et de lutte contre l'incendie devra être assuré.

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

**9.1** Dans le secteur **1AUc**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain et 60 % pour les constructions à usage agricole.

**9.2.** L'emprise au sol des constructions affectées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

### **Dans le secteur 1AUc :**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

**10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres structures de faible emprise reconnues indispensables.

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

**11.1.** Sauf dans le secteur 1AUc et sauf s'il s'agit de terrains surbâti, seules sont admises les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

**11.2. Dans le secteur AUc :**

### **11.2.1 Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La longueur maximale de ligne de faitage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faitage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but.

### **11.2.2 Matériaux**

Les matériaux devront présenter un aspect suffisant de finition.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.2.3 Antennes paraboliques et dispositifs de climatisation**

Elles seront installées de façon aussi peu visibles que possible depuis le domaine public ; leurs coloris se rapprocheront le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Sauf impossibilité technique justifiée, les dispositifs de climatisation ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Ces dispositifs devront être conçus pour n'apporter aucune gêne sonore.

**11.2.4** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

### **11.2.5 Toitures**

- Les toitures des bâtiments recevront obligatoirement une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli. Toutefois, pour les bâtiments existants, disposant d'une couverture autre, un renouvellement à l'identique est autorisé.

Pour les bâtiments existants, à vocation agricole ou artisanale, présentant un matériau de toiture autre que la tuile, l'utilisation d'une couverture d'aspect tuile de couleur rouge ou rouge vieilli sera autorisée lors du renouvellement de la toiture en place.

#### **Pente des toitures :**

- Les toitures du corps principal du bâtiment des bâtiments seront constituées de charpentes à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 45° et 55°.

-Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le renouvellement à l'identique est autorisé.

-Pour les bâtiments accueillant des activités agricoles ou artisanales, la pente de toiture minimale sera fixée à 30° sous réserve d'une intégration satisfaisante au site.

-Les panneaux solaires, photovoltaïques ou similaires devront s'intégrer harmonieusement dans le site et devront être peu visibles du domaine public. On privilégiera une implantation sur les annexes ou comme élément d'architecture à part entière (auvent, verrière...).

Ces règles de toiture ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal. Les toitures de ces bâtiments devront être conçues de manière à s'inscrire harmonieusement dans le site.

### **11.2.6 Clôtures**

**11.6.1.** Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

**11.6.2.** Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre.

**11.6.3.** Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées de grilles, grillages ou palissades à claire-voie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre, elles peuvent comporter un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

**11.6.4.** Les clôtures pleines ne seront autorisées que si elles répondent à une nécessité de sécurité et de salubrité.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.2.** En cas de réaménagement de locaux existants, le nombre total d'aires de stationnement devra correspondre aux besoins de l'ensemble des locaux existant sur le terrain d'opération.

- 12.3.** Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe du présent règlement pourront être adaptés compte tenu de la nature et de la situation, de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**Dans le secteur 1AUc**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain.

**Article AU 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

## CHAPITRE VI – ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

**La zone A, à vocation agricole, est divisée en 3 secteurs : le secteur Aa (agricole et viticole, inconstructible, protection notamment de l'aire AOC), le secteur Ab (à l'arrière de la zone UC de la rue d'Eguisheim) et Ac (pépinière viticole rue du stade).**

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

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article A 2, et notamment :
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de gravats ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - la création ou l'extension d'étangs ;
  - les éoliennes domestiques.
- Toute construction à usage d'habitation dans la zone Aa.
- 1.2.** La démolition de tout ou partie de murs destinés à être conservés, tels qu'ils sont matérialisés sur le plan de zonage " partie village" et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

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

Dans toute la zone sont autorisés :

- 2.1.** Toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention des risques naturels, à l'entretien et au bon fonctionnement des espaces naturels et hydrauliques.
- 2.2.** Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les infrastructures).
- 2.3.** Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.4.** L'édification et la transformation de clôtures autres qu'à usage agricole sont soumises à autorisation préalable.

- 2.5.** Les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.6.** La réfection, l'aménagement et l'extension ou la création d'annexe des constructions d'habitations existantes sans qu'il y ait changement de destination, ni création de nouveaux logements. L'extension des habitations existantes et/ou la création d'annexe ne peut excéder 20 % de la surface de plancher du logement existant à la date de l'approbation du PLU.
- 2.7.** **Dans le secteur Ab**, l'extension des bâtiments à usage d'activités agricole implantées pour tout ou partie dans la zone urbaine UC contigüe.  
Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments agricoles
- 2.8.** **Dans le secteur Ac**, sont autorisées :
- les constructions ou installations liées et nécessaires à une exploitation agricole.
  - l'extension de l'établissement d'activité agricole existant à la date d'approbation du PLU.
  - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire (un logement maximum), avec une superficie maximale de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - l'implantation de serres.

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

**Desserte par les voies publiques ou privées**

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

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

**4.1. Adduction d'eau potable**

Dans le secteur Ab situé entre la rue d'Eguisheim et la R.N.83, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**4.2. Assainissement**

**Eaux usées**

Dans le secteur Ab situé entre la rue d'Eguisheim et la R.N.83, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.



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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent être infiltrées sur la propriété bâtie moyennant un dispositif approprié, sauf impossibilité technique liée à la nature du terrain.

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

## **Article A 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies, sauf s'il s'agit de constructions ou d'installations liées au fonctionnement ou à l'exploitation du chemin de fer.

Concernant le RD 83, ce recul minimal sera de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune.*

Les constructions doivent être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions ou d'installations liées au fonctionnement ou à l'exploitation du chemin de fer sont exemptées de cette règle.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
- 10.2.** Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques et autres structures de faible emprise reconnues indispensables et pour les constructions visées à l'article 2.2.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La longueur maximale de ligne de faîtage continue de bâtiment à construire ne devra pas excéder 15 mètres ; au-delà de cette longueur, la ligne de faîtage devra présenter une rupture. De même, les façades des constructions ayant une longueur supérieure à 15 mètres, doivent comporter des éléments destinés à rompre la linéarité du plan de façade par décrochement ou par tout autre procédé visant ce but

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Antennes paraboliques**

Elles seront installées de façon aussi peu visibles que possible depuis le domaine public ; leurs coloris se rapprocheront le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

**11.4.** Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

**11.5. Toitures**

Les toitures des bâtiments seront constituées de charpentes à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 30° et 45°.

Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

Des capteurs solaires équipés d'un dispositif anti-reflet pourront être intégrés à la toiture des constructions.

**11.6.** Les murs et murets de soutènement doivent être édifiés ou recouverts avec les matériaux traditionnellement utilisés dans le vignoble communal.

**11.7. Clôtures**

- Seules sont admises les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Toutefois les clôtures accompagnant les constructions admises dans la zone doivent s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant et être de conception simple. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie (grillages, palissades) n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur ; ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité et de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Des plantations équivalant au moins à 2 arbres de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie doivent être réalisées lors de toute opération de construction ; elles doivent être choisies parmi les essences locales.

S'agissant des constructions à édifier entre la rue d'Eguisheim et la RN 83, ces plantations doivent être disposées du côté de la façade Est de la construction, avec une orientation générale parallèle à la RN 83, de façon à assurer la transition entre le site naturel viticole et le site bâti.

**Article A 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.

## CHAPITRE VII - ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone N est une zone naturelle et agricole protégée.

**Elle comprend les secteurs Na (zone de mise en valeur environnementale), Nb (château du Haguenack), Nc (restaurant), et Nz (zone humide protégée). Le secteur Nz comprend le sous-secteur Nz1 (zones d'étangs).**

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

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article N 2, et notamment :
- les parcs d'attractions ;
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur ;
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - la création de nouveaux étangs
- 1.2.** Les défrichements dans les espaces boisés classés reportés au plan de zonage.
- 1.3.** **Dans les secteurs Nz**, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de remettre en cause le bon fonctionnement de la zone humide.

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

*Une partie de la zone N et les secteurs Na, Nc et Nz sont compris dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les occupations et utilisations du sol sont conditionnées aux prescriptions édictées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.*

#### Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- 2.1.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.
- 2.2.** L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.3.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments existants.

- 2.4.** Les affouillements et exhaussements nécessaires pour réaliser les opérations autorisées.
- 2.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les opérations figurant en emplacements réservés.
- 2.6.** **Dans le secteur Na**, sont autorisés les aménagements liés à la mise en valeur environnementale et pédagogique.
- 2.7.** **Dans le secteur Nb**, les occupations et utilisation du sol liés à la sécurisation et mis en valeur du château du Hagueneck.
- 2.8.** **Dans le secteur Nc**, sont autorisées la réfection et l'extension de l'établissement d'activité existant à la date d'approbation du PLU ainsi que l'extension/ création d'aire de stationnement liée à l'activité.  
L'extension de l'établissement d'activités existant et/ou la création d'annexe, sera de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum en total cumulé.  
Les travaux liés à l'entretien et au bon fonctionnement de l'étang existant sont autorisés.
- 2.9.** **Dans les sous-secteurs Nz1** sont autorisés les travaux liés à l'entretien et au bon fonctionnement des étangs existants ainsi que la réfection des bâtiments existants.
- 2.10.** La réfection, l'aménagement et l'extension ou la création d'annexe des constructions d'habitations existantes sans qu'il y ait changement de destination, ni création de nouveaux logements. L'extension des habitations existantes et/ou la création d'annexe ne peut excéder 20 % de la superficie de plancher du logement existant à la date de l'approbation du PLU.

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

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

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

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

Dans les secteurs Nc et Nz les dispositifs d'assainissement sont individuels et devront répondre aux normes en vigueur.

**Article N 5 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Néant.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient en tout point de la construction par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives. Dans les dispositions générales du présent règlement, au point 1.6, figurent les explications sur la notion servitude de servitude de cour commune.*

Les constructions doivent être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Néant.

**Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à 6 mètres, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Matériaux**

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

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures**

- Les toitures des bâtiments recevront obligatoirement une couverture de tuiles.

- Les toitures des constructions seront constituées de charpentes à deux pans, dont la pente devra être comprise entre 30° et 45°.

- Des formes et des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures.

- Des capteurs solaires pourront être intégrés à la toiture des constructions.

### **11.4. Clôtures**

- Seules sont admises les clôtures à caractère précaire nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;

- Les clôtures accompagnant les constructions admises dans la zone doivent s'intégrer aux caractéristiques du site avoisinant et être de conception simple. Elles doivent être constituées par des dispositifs à claire-voie (grillages, palissades) n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité, de salubrité et de nuisances.

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

Sauf dispositions contraires, lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe du présent règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



**Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Les espaces boisés classés reportés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

**Article N 14 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Néant.



## ANNEXES

### NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

#### 1 Stationnement des véhicules

##### - Logements :

Normes établies par rapport au nombre de logements

- Logements :
  - studios : 1 place / logement
  - 2 pièces : 1 place/logement
  - 3 à 4 pièces : 2 places / logement
  - 5 pièces et plus : 3 places / logement
  - maisons individuelles : 2 places minimum / logement, dont au moins une place directement accessible depuis la voie publique.

Lors d'une opération d'ensemble à vocation principale de logements, il sera prévu, en plus des normes de stationnement précédentes, la réalisation d'une place de stationnement pour 4 logements créés.

- Foyers de personnes âgées non médicalisés : 4 place / 10 chambres
- Foyers de personnes âgées médicalisés : 2 place / 10 chambres
- Ateliers, dépôts : 10 % de la surface de plancher
- Professions libérales : 30 % de la surface de plancher (minimum 2 places)
- Bureaux : 60 % de la surface de plancher
- Hôtels, restaurants : 100 % de la surface de plancher
- Commerces (de moins de 300 m<sup>2</sup>) : 60 % de la surface de plancher (minimum 2 places)
- Commerces de 300 m<sup>2</sup> et plus : 100 % de la surface de plancher
- Salles de spectacle : 1 place / 7 personnes ainsi que au moins une place de stationnement pour les autocars.
- Salles de réunion : 1 place / 5 personnes
- Cultes : 1 place / 15 personnes
- Stades :
  - spectacles : 1 place / 5 personnes
  - entraînement : 10 % de l'emprise

### **Caractéristiques d'accès et dimension minimale des places de stationnement :**

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie.
- Une place de stationnement devra avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres (hors espace nécessaire à son accès).

### **Modalités de calcul du nombre de place de stationnement**

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

### **2-Stationnement des vélos**

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
logements collectifs	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

## Pour information

### Article \*R421-2

- Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé ou en instance de classement :

a) Les constructions nouvelles répondant aux critères cumulatifs suivants :

-une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à douze mètres ;

-une emprise au sol inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

-une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les emplacements mentionnés à l'article R. 111-38 et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les éoliennes terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ainsi que les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est inférieure à trois kilowatts et dont la hauteur maximum au-dessus du sol ne peut pas dépasser un mètre quatre-vingt ;

d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;

j) Les terrasses de plain-pied ;

k) Les plates-formes nécessaires à l'activité agricole ;

l) Les fosses nécessaires à l'activité agricole dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;

m) Les travaux de ravalement, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-17-1.





