

Communauté de Communes de la Vallée de Villé

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Règlement

---

Document d'études

Septembre 2018

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**  
9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42  
**www.adeus.org**  
E-mail [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT .....</b>	<b>21</b>
Article 1 : Champs d'application territoriale.....	21
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	21
Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs de zone.....	22
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....</b>	<b>27</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits	27
Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	29
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	30
<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>31</b>
<b>SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>31</b>
Article 4 : Emprise au sol maximale .....	31
Article 5 : Hauteur maximale des constructions .....	31
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*.....	32
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	33
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
<b>SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.</b>	<b>34</b>
Article 9 : Insertion dans le contexte .....	34
Article 10 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	35
Article 11 : Caractéristiques des clôtures.....	35
Article 12 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	35
Article 13 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	35
Article 14 : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable.....	35

SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	36
Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	36
Article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.....	36
Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	36
Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	36
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	37
Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	37
Article 20 : Mutualisation des aires de stationnement.....	37
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	38
Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	38
Article 22 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement .....	38
Article 23 : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	39
Article 24: Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique	40
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>41</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>43</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	43
Article 1 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	43
Article 2 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	43
Article 3 UA : Mixité fonctionnelle et sociale .....	43
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	44
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	44
Article 4 UA : Emprise au sol maximale.....	44
Article 5 UA : Hauteur maximale des constructions.....	44
Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	44
Article 7 UA : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	45
Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	45

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	46
Article 9 UA : Insertion dans le contexte .....	46
Article 10 UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	46
Article 11 UA : Caractéristiques des clôtures.....	46
Article 12 UA : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	48
Article 13 UA : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales..	48
Article 14 UA : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable.	48
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	49
Article 15 UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	49
Article 16 UA : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	49
Article 17 UA : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	49
Article 18 UA : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	49
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	50
Article 19 UA : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	50
Article 20 UA : Mutualisation des aires de stationnement.....	50
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	51
Article 21 UA : Desserte par les voies publiques ou privées.....	51
Article 22 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	51
Article 23 UA : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	51
Article 24 UA : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	52
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>53</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....	53
Article 1 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	53
Article 2 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	53
Article 3 UB : Mixité fonctionnelle et sociale .....	53

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
.....	54
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	54
Article 4 UB : Emprise au sol maximale	54
Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions	54
Article 6 UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	54
Article 7 UB : Implantation par rapport aux limites séparatives*	55
Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	56
Article 9 UB : Insertion dans le contexte	56
Article 10 UB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	56
Article 11 UB : Caractéristiques des clôtures	56
Article 12 UB : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	58
Article 13 UB : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	58
Article 14 UB : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	58
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	59
Article 15 UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	59
Article 16 UB : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs	59
Article 17 UB : Dispositions relatives aux continuités écologiques	59
Article 18 UB : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement	59
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT	60
Article 19 UB : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement	60
Article 20 UB : Mutualisation des aires de stationnement	60
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	61
Article 21 UB : Desserte par les voies publiques ou privées	61
Article 22 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement	61
Article 23 UB : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement	62
Article 24 UB : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique	62

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</b>	<b>63</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	63
Article 1 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	63
Article 2 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	63
Article 3 UC : Mixité fonctionnelle et sociale .....	63
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	64
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	64
Article 4 UC : Emprise au sol maximale .....	64
Article 5 UC : Hauteur maximale des constructions.....	64
Article 6 UC : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	64
Article 7 UC : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	64
Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	64
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	65
Article 9 UC : Insertion dans le contexte .....	65
Article 10 UC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	65
Article 11 UC : Caractéristiques des clôtures .....	65
Article 12 UC : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	66
Article 13 UC : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales...	66
Article 14 UC : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .	66
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	67
Article 15 UC : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	67
Article 16 UC : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	67
Article 17 UC : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	67
Article 18 UC : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	67
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	67
Article 19 UC : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	67
Article 20 UC : Mutualisation des aires de stationnement .....	67

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	68
Article 21 UC : Desserte par les voies publiques ou privées .....	68
Article 22 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement .....	68
Article 23 UC : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	68
Article 24 UC : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique.....	68
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>69</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	69
Article 1 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	69
Article 2 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	69
Article 3 UE : Mixité fonctionnelle et sociale .....	70
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	71
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	71
Article 4 UE : Emprise au sol maximale .....	71
Article 5 UE : Hauteur maximale des constructions.....	71
Article 6 UE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	71
Article 7 UE : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	71
Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	71
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	72
Article 9 UE : Insertion dans le contexte .....	72
Article 10 UE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	72
Article 11 UE : Caractéristiques des clôtures .....	72
Article 12 UE : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	72
Article 13 UE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales...	72
Article 14 UE : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .	72



SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	73
Article 15 UE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	73
Article 16 UE : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	73
Article 17 UE : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	73
Article 18 UE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	73
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	74
Article 19 UE : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	74
Article 20 UE : Mutualisation des aires de stationnement .....	74
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	75
Article 21 UE : Desserte par les voies publiques ou privées .....	75
Article 22 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	75
Article 23 UE : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	75
Article 24 UE : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	75
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ .....</b>	<b>77</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....	77
Article 1 UJ : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	77
Article 2 UJ : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	77
Article 3 UJ : Mixité fonctionnelle et sociale .....	77
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	78
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	78
Article 4 UJ : Emprise au sol maximale .....	78
Article 5 UJ : Hauteur maximale des constructions.....	78
Article 6 UJ : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	78
Article 7 UJ : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	78
Article 8 UJ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	78

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	79
Article 9 UJ : Insertion dans le contexte .....	79
Article 10 UJ : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	79
Article 11 UJ : Caractéristiques des clôtures .....	79
Article 12 UJ : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier .....	79
Article 13 UJ : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales...	79
Article 14 UJ : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .	79
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	80
Article 15 UJ : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	80
Article 16 UJ : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	80
Article 17 UJ : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	80
Article 18 UJ : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	80
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	81
Article 19 UJ : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	81
Article 20 UJ : Mutualisation des aires de stationnement .....	81
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	82
Article 21 UJ : Desserte par les voies publiques ou privées .....	82
Article 22 UJ : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	82
Article 23 UJ : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	82
Article 24 UJ : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	82
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....</b>	<b>83</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....	83
Article 1 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	83
Article 2 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	83
Article 3 UX : Mixité fonctionnelle et sociale .....	84

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	85
.....	85
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	85
Article 4 UX : Emprise au sol maximale	85
Article 5 UX : Hauteur maximale des constructions	85
Article 6 UX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	85
Article 7 UX : Implantation par rapport aux limites séparatives	85
Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	85
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	86
Article 9 UX : Insertion dans le contexte	86
Article 10 UX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	86
Article 11 UX : Caractéristiques des clôtures	86
Article 12 UX : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	86
Article 13 UX : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	86
Article 14 UX : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	86
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	87
Article 15 UX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	87
Article 16 UX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	87
Article 17 UX : Dispositions relatives aux continuités écologiques	87
Article 18 UX : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement	87
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT	87
Article 19 UX : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement	87
Article 20 UX : Mutualisation des aires de stationnement	87
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	88
Article 21 UX : Desserte par les voies publiques ou privées	88
Article 22 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement	88
Article 23 UX : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement	88
Article 24 UX : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique	88

<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>89</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU .....</b>	<b>91</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	91
Article 1 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	91
Article 2 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	91
Article 3 IAU : Mixité fonctionnelle et sociale .....	92
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	93
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	93
Article 4 IAU : Emprise au sol maximale .....	93
Article 5 IAU : Hauteur maximale des constructions.....	93
Article 6 IAU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	93
Article 7 IAU : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	93
Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	93
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	94
Article 9 IAU : Insertion dans le contexte .....	94
Article 10 IAU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	94
Article 11 IAU : Caractéristiques des clôtures.....	94
Article 12 IAU : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	96
Article 13 IAU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .	96
Article 14 IAU : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	96
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	97
Article 15 IAU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	97
Article 16 IAU : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	97
Article 17 IAU : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	97
Article 18 IAU : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	97

SOUS SECTION 4 - Stationnement.....	98
Article 19 IAU : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	98
Article 20 IAU : Mutualisation des aires de stationnement.....	98
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	99
Article 21 IAU : Desserte par les voies publiques ou privées.....	99
Article 22 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement .....	99
Article 23 IAU : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	99
Article 24 IAU : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique.....	99
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE .....</b>	<b>101</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	101
Article 1 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	101
Article 2 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	101
Article 3 IAUE : Mixité fonctionnelle et sociale.....	102
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	103
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	103
Article 4 IAUE : Emprise au sol maximale.....	103
Article 5 IAUE : Hauteur maximale des constructions .....	103
Article 6 IAUE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	103
Article 7 IAUE : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	103
Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	103
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	104
Article 9 IAUE : Insertion dans le contexte.....	104
Article 10 IAUE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	104
Article 11 IAUE : Caractéristiques des clôtures.....	104
Article 12 IAUE : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	104
Article 13 IAUE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.	104
Article 14 IAUE : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	104

SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	105
Article 15 IAUE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	105
Article 16 IAUE : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	105
Article 17 IAUE : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	105
Article 18 IAUE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	105
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	106
Article 19 IAUE : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	106
Article 20 IAUE : Mutualisation des aires de stationnement .....	106
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	107
Article 21 IAUE : Desserte par les voies publiques ou privées .....	107
Article 22 IAUE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	107
Article 23 IAUE : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	107
Article 24 IAUE : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	107
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX.....</b>	<b>109</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....	109
Article 1 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	109
Article 2 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	109
Article 3 IAUX : Mixité fonctionnelle et sociale .....	110
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	111
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	111
Article 4 IAUX : Emprise au sol maximale.....	111
Article 5 IAUX : Hauteur maximale des constructions.....	111
Article 6 IAUX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	111
Article 7 IAUX : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	111
Article 8 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	111

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	112
Article 9 IAUx : Insertion dans le contexte .....	112
Article 10 IAUx : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	112
Article 11 IAUx : Caractéristiques des clôtures .....	112
Article 12 IAUx : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier .....	112
Article 13 IAUx : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.	112
Article 14 IAUx : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	112
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	113
Article 15 IAUx : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	113
Article 16 IAUx : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	113
Article 17 IAUx : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	113
Article 18 IAUx : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	113
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	113
Article 19 IAUx : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	113
Article 20 IAUx : Mutualisation des aires de stationnement .....	113
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	114
Article 21 IAUx : Desserte par les voies publiques ou privées .....	114
Article 22 IAUx : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	114
Article 23 IAUx : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	114
Article 24 IAUx : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	114
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU .....</b>	<b>115</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE.....	115
Article 1 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.....	115
Article 2 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	115
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE.....</b>	<b>117</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUX.....</b>	<b>119</b>

<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>121</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>123</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	123
Article 1 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.	123
Article 2 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	123
Article 3 A : Mixité fonctionnelle et sociale .....	124
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	125
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	125
Article 4 A : Emprise au sol maximale .....	125
Article 5 A : Hauteur maximale des constructions.....	125
Article 6 A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	125
Article 7 A : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	126
Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	126
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	127
Article 9 A : Insertion dans le contexte .....	127
Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	127
Article 11 A : Caractéristiques des clôtures.....	127
Article 12 A : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier .....	127
Article 13 A : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	128
Article 14 A : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable.....	128
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	129
Article 15 A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	129
Article 16 A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	129
Article 17 A : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	129
Article 18 A : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	129
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	129
Article 19 A : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	129
Article 20 A : Mutualisation des aires de stationnement.....	129



SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	130
Article 21 A : Desserte par les voies publiques ou privées.....	130
Article 22 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement .....	130
Article 23 A : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	130
Article 24 A : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique.....	130
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....</b>	<b>131 -</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>133</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	133
Article 1 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits.	133
Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	133
Article 3 N : Mixité fonctionnelle et sociale .....	134
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	135
SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	135
Article 4 N : Emprise au sol maximale.....	135
Article 5 N : Hauteur maximale des constructions.....	135
Article 6 N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	136
Article 7 N : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	136
Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	136
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	137
Article 9 N : Insertion dans le contexte.....	137
Article 10 N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	137
Article 11 N : Caractéristiques des clôtures .....	137
Article 12 N : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	138
Article 13 N : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	138
Article 14 N : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable ....	138

SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	139
Article 15 N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	139
Article 16 N : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	139
Article 17 N : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	139
Article 18 N : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	139
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT .....	139
Article 19 N : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	139
Article 20 N : Mutualisation des aires de stationnement .....	139
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	140
Article 21 N : Desserte par les voies publiques ou privées .....	140
Article 22 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	140
Article 23 N : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	140
Article 24 N : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	140
<b>TITRE VII : LEXIQUE .....</b>	<b>141</b>

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---



## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT**

### Article 1 : **Champs d'application territoriale du règlement**

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 18 communes du territoire de la communauté de Communes de la Vallée de Villé : Albé, Bassemberg, Breitenau, Breitenbach, Dieffenbach au Val, Fouchy, Lalaye, Maisongoutte, Neubois, Neuve Eglise, Saint Martin, Saint Maurice, Saint Pierre Bois, Steige, Thanvillé, Triembach au Val, Urbeis et Villé.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé.

Le règlement écrit est composé de sept chapitres :

- les dispositions générales ;
- les dispositions applicables à toutes les zones ;
- les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- les dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- les dispositions applicables aux zones agricoles ;
- les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- le lexique.

Le règlement graphique est composé de deux parties complémentaires :

- le " règlement graphique - plan de zonage ", communément référencé sous le terme générique " règlement graphique " dans le présent règlement écrit ;
- le " règlement graphique - plan risques ".

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

### Article 2 : **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.

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

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

Article 3 : **Division du territoire en zones et secteurs de zone**

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

La définition de chaque type de zones et secteur de zone est disponible dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

1. **Les zones Urbaines \_ " zones U "**

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

– **La zone UA**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

– **La zone UB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics), elle identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation.

Le secteur de zone UBa localise les sites ne disposant pas d'assainissement collectif (assainissement autonome).

– **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat en bande ou jumelé.

– **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

– **La zone UJ**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, constituée de jardins.

– **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'activités économiques.

## 2. Les zones A Urbaniser \_ " zones AU"

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

### – La zone IAU

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et services publics).

### – La zone IAUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### – La zone IAUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à destination d'activités économiques.

### – La zone IIAU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte.

### – La zone IIAUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation spécifique d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### – La zone IIAUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme à destination de commerces et d'activités de services, d'activités secondaires et tertiaires.

## 3. La zone Agricole \_ " zone A "

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement.

### – La zone A

Sont classés en zone A, les terrains situés dans l'espace agricole inconstructible.

### – Le secteur de zone Ac

Sont classés en zone A, les terrains situés dans l'espace agricole constructible par des exploitants agricoles.

### – Le secteur de zone Ae

Les centres équestres et leurs proches alentours sont classés en secteur de zone Ae permettant les activités équestres et l'hébergement/restauration.

– **Le secteur de zone As**

Il correspond à des parcelles constructibles sous conditions, occupées par des constructions isolées non agricoles ou ayant des activités et/ou d'hébergement touristiques (autre que l'Unité Touristique Nouvelle à Breitenbach) dans l'espace agricole de la zone A.

Secteurs appelés « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL - art. L151-13 du Code de l'Urbanisme).

– **Le secteur de zone At1 et At2**

Ces secteurs de zone At correspondent à l'Unité Touristique Nouvelle à Breitenbach qui permet la réalisation d'un site touristique d'hébergement « insolite ». C'est aussi un STECAL.

4. **La zone Naturelle et Forestière \_ " zone N "**

Sont classés en zone naturelle et forestière N les secteurs à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Les dispositions du Titre VI du présent règlement s'y appliquent.

– **La zone N**

Sont classés en zone N les espaces naturels et forestiers inconstructibles, hormis les extensions mesurées.

– **Le secteur de zone Na**

Ce secteur de zone correspond à l'emprise de l'aérodrome à Albé.

– **Le secteur de zone Nc**

Ce secteur de zone correspond à la carrière et son extension à St Pierre Bois.

– **Les secteurs de zone Nht**

Les secteurs de zone Nht correspondent aux secteurs d'hébergement touristique, autre que l'UTN de Breitenbach. Ces secteurs sont aussi des STECAL.

– **Le secteur de zone NI**

Sont classés en secteur de zone NI les sites de loisirs/sports/camping, y compris le Parc Aventure à Breitenbach. Ces secteurs sont aussi des STECAL.

– **Le secteur de zone Ns**

Il correspond à des parcelles constructibles sous conditions, occupées par des constructions isolées dans l'espace naturel ou forestier de la zone N. Ces secteurs sont aussi des STECAL.

*NB : Les astérisques \* des termes cités pour la première fois dans le règlement renvoient à une définition dans le lexique*



**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES**  
**LES ZONES**

---



## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits

1. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
2. Les étangs.
3. Les carrières, sauf en secteur de zone Nc à St Pierre Bois.
4. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation et délimités au « règlement graphique-plan risques », les principes généraux de prévention sont les suivants (A confirmer – en attente du PPRI\*) :

Secteur	Aléas	Principe	Conditions
Secteur urbanisé *	Faible et moyen	Autorisations sous conditions	Sauf établissements sensibles <sup>(1)</sup> Respect CPHE + 0,30 mètre <sup>(2)</sup>
Secteur non urbanisé *	Faible et moyen	Interdiction	Sauf constructions nécessaires à l'activité agricole Sauf extensions limitées à 20m <sup>2</sup> pour les habitations ou 20% de l'existant pour les autres constructions Respect CPHE + 0,30 mètre <sup>(2)</sup>
Tous secteurs	Fort et très fort	Interdiction	Sauf extensions limitées à 20m <sup>2</sup> pour les habitations ou 20% de l'existant pour les autres constructions Respect CPHE + 0,30 mètre <sup>(2)</sup>
Tous secteurs	Tous aléas	Interdiction	Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m
Lit mineur du cours d'eau et Bande arrière-digue	Tous aléas	Interdiction	

(\*) Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie au regard de la réalité physique de l'occupation du sol. Au sein des secteurs urbanisés, on distingue les centres urbains des autres secteurs urbanisés. Les centres urbains sont définis en fonction de 4 types de critères : la présence de constructions anciennes (les centres historique) seul critère facultatif, une forte densité d'occupation du sol, la continuité du bâti et la mixité des usages (logement, commerces et/ou services).

(1) Le terme « établissements sensibles » regroupe les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables, difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches, ...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crises (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux, ...).

(2) La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30m.

5. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au «règlement graphique-plan risques» :
  - Dans la zone d'effets létaux (PEL) : la délivrance du permis de construire d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est subordonnée à une analyse de compatibilité – SUP1
  - Dans la zone d'effets létaux (PEL) : est interdite l'ouverture d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 300 personnes – SUP2
  - Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : est interdite l'ouverture des d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes – SUP3

Les largeurs de zones d'effets létaux à respecter sont :

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone d'effets létaux – SUP1	Zone d'effets létaux – SUP2	Zone d'effets létaux – SUP3
GRT Gaz	Gaz	DN450 - 1969 Cerville-Baldenheim (Alsace1) DN : 450 mm / PMS : 67.7 bar	165	5	5
		DN450 - 1976 Cerville-Baldenheim (Alsace2) DN : 450 mm / PMS : 67.7 bar	165	5	5
		DN80 - 1994 Breitenau - Villé (DP) DN : 80 mm / PMS : 67.7 bar	15	5	5
		DN80 - 1979 Dieffenbach-au-Val - Dieffenbach-au-Val DN : 80 mm / PMS : 67.7 bar	15	5	5

Article 2 : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations et leurs aménagements à condition d'être liés notamment :
  - à la sécurité,
  - aux différents réseaux,
  - à la voirie,
  - aux voies ferrées,
  - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
  - au stockage et à la distribution d'énergie,
  - au fonctionnement des technologies de la communication...,...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame " Espace contribuant aux continuités écologiques ", l'abattage, la coupe ou le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame graphique « Espace contribuant aux continuités écologiques » et dans les marges de recul.
6. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du règlement de zone concernée pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées, qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.
7. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE), les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à l'Arrêté Préfectoral en vigueur.

8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur le plan risques du document graphique, à condition que les bâtiments\* soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
9. Dans les secteurs Natura 2000, l'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site NATURA 2000.
10. Dans les secteurs repérés dans le document risques du document graphique par la trame «Périmètre de Protection des captages d'eau potable», les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
11. Un seul abri pour animaux ou rucher par unité foncière est autorisé à condition de ne pas dépasser 30m<sup>2</sup> au sol et d'être ouvert sur au moins un côté pour les abris à animaux.

### Article 3 : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 : Emprise au sol maximale

##### 1. Dispositions générales

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies\*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

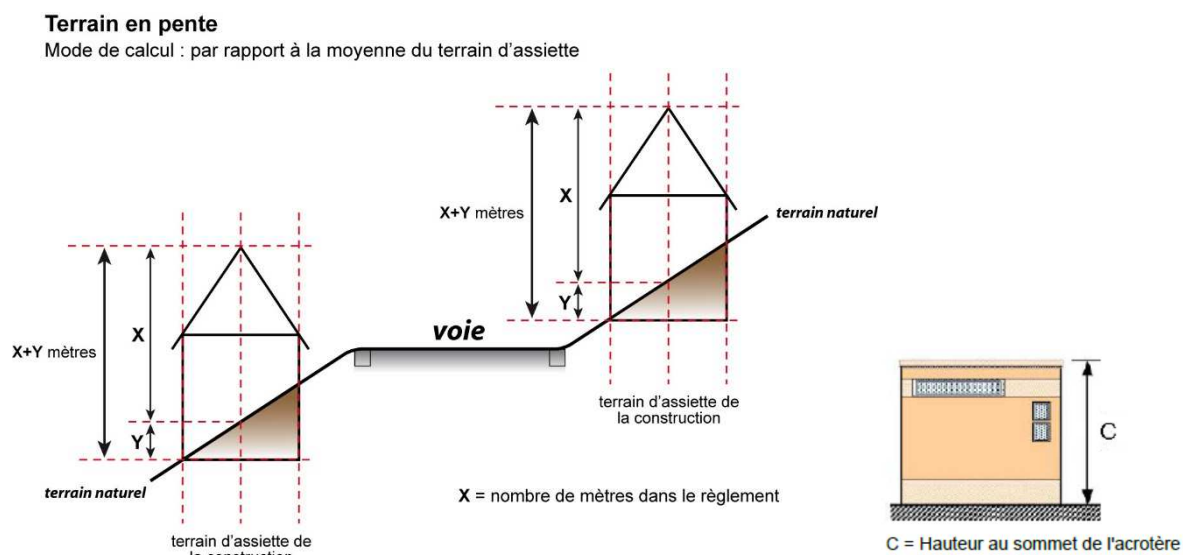
##### 2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif\*, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

#### Article 5 : Hauteur maximale des constructions

##### 1. Mode de calcul de la hauteur des constructions

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère\*).
- Croquis illustratifs :



Source : OTE Ingénierie – Février 2017

- 1.2. Le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie\* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel\* d'assiette\* de la construction.
- 1.3. Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- 1.4. Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
2. Dispositions générales
  - 2.1. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.
  - 2.2. Sauf dispositions graphiques particulières, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

#### Article 6 : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\***

1. Dispositions générales
  - 1.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade\*. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, perrons, ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
  - 1.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
  - 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de constructions portées au règlement graphique. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais sont tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.
  - 1.4. Pour les constructions et installations situées aux angles de rues, les règles d'implantation des zones ne s'appliquent pas dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité nécessitant un recul.
  - 1.5. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur sont tolérés dans les marges de recul mais ne doivent pas empiéter sur le domaine public.
  - 1.6. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.



## 2. Cours d'eau

Sauf dispositions graphiques particulières, et en dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à des reculs, les constructions et installations nouvelles doivent respecter les marges de recul inscrites au document graphique.

## 3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

### Article 7 : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### 1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport à la gouttière.
- 1.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

#### 2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

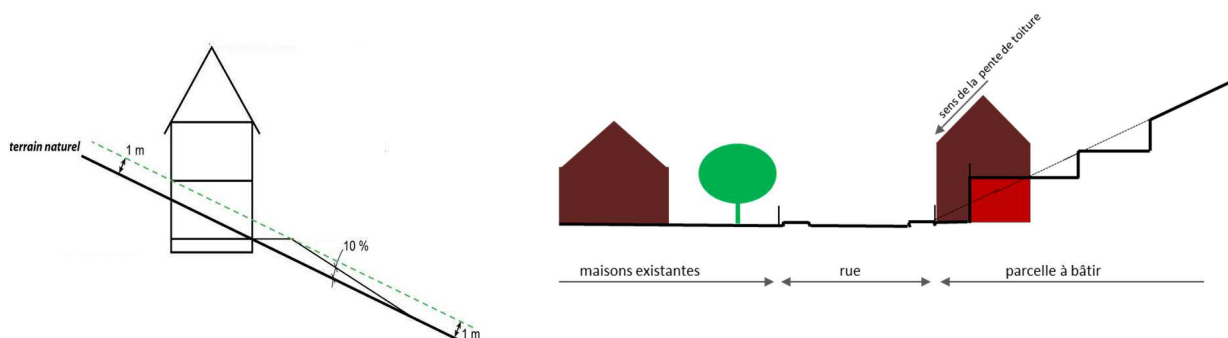
1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés nonobstant les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.
2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les constructions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 : Insertion dans le contexte

#### 1. Dispositions générales

- 1.1. 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. A l'exception des occupations et utilisations du sol admises dans les zones et sauf en secteur de zone Nc, les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres sont interdits.
- 1.3. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés sont interdits.
- 1.4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



Source : ADEUS

Source : OTE Ingénierie

#### 2. Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Article 10 : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Dispositions générales

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

Article 11 : **Caractéristiques des clôtures**

La reconstruction de clôtures à l'identique est autorisée.

Article 12 : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 13 : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 14 : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

1. La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30m.
2. Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m sont interdits.

**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

**Article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

**Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques » sont interdites.

**Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Dispositions générales
  - 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
  - 1.2. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
2. Destination « Habitation »

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs\* financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

3. Destinations « Commerces et activités de services », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

4. Travaux de transformation
  - 4.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
  - 4.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
5. Stationnement des bicyclettes

Les constructions nouvelles, hors maisons individuelles, devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

### Article 20 : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies ci-avant peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces, ... à l'exception des logements).

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
4. La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
5. Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité et limiter la gêne aux usagers.
  - de la protection civile.
  - de la lutte contre l'incendie.
  - liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.
6. Tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.
7. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

### Article 22 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1. Eaux potable

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Réseaux d'énergie

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

2.2. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

**Article 23 : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

3. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet.
- L'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- Le stockage et le tamponnage dans les citernes, dans les ouvrages bétonnés enterrés, et sur les surfaces extérieures.

4. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

Article 24 : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.



**TITRE III :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

---



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 UA : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

Article 2 UA : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 3 UA : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 UA : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 UA : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal\* de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables est autorisé.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu urbain traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.
5. La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

#### Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la construction d'un bâtiment doit se conformer aux implantations dominantes\* des bâtiments existants ou reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant, en respectant le caractère patrimonial de la zone.
2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait\* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement est imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de construction.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations\* édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant.

Article 7 UA : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants.
2. Dans le cas de constructions implantées de limites séparatives à limites séparatives, la continuité de la façade\* principale peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein ou un porche qui recevra le même traitement que le bâtiment principal\*.
3. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée, lorsque sur l'unité foncière voisine il existe un bâtiment avec pignon\* en attente.
4. Un recul équivalent à la saillie de la toiture sur le plan de la façade latérale peut être imposé afin de respecter la tradition locale du "Schlupf"\*.
5. Les constructions de second rang\* peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction, ou lorsque la construction peut être accolée à un pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens\*.
6. Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UA : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 UA : Insertion dans le contexte

La pente du terrain naturel doit être préservée.

### Article 10 UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux\* sont interdites.
2. La pente de toiture des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 45° et 52°.
3. Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes de faible emprise\* ou des volumes d'articulation, sous réserve :
  - que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière d'une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 45° et 52° ;
  - et
  - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale\*, à laquelle ils sont annexés.
4. Par exception, l'extension dans le prolongement d'une construction doit se faire dans le respect des volumes et des pans de toiture existants, même lorsque les pentes de la construction principale ne sont pas conformes au règlement.
5. A l'exception des toitures plates ou végétalisées, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.
6. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

### Article 11 UA : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.

5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
<b>ALBE</b>	* Soit maçonnées, soit crépies, soit en moellons de grés * Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine * Hauteur : 2m maximum pour les clôtures en limites séparatives
<b>BASSEMBERG</b>	Non réglementé
<b>BREITENAU</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>BREITENBACH</b>	* Hauteur des murs bahut* de 0,20m maximum par rapport au niveau du terrain naturel, sauf murs de soutènement ou de longrine * Murs pleins admis * Couleurs vives en clôture interdites
<b>DIEFFENBACH-AU-VAL</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>FOUCHY</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>LALAYE</b>	Non réglementé
<b>MAISONSGOUTTE</b>	* <u>Sur rue</u> : de préférence en mur plein avec le même traitement que bâtiment principal * <u>Hauteur</u> : 2m maximum sauf pour les murs avec porche conformes à la tradition locale
<b>NEUBOIS</b>	Non réglementé
<b>NEUVE EGLISE</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>St MARTIN</b>	Non réglementé
<b>St MAURICE</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur (portes et piliers inclus) : 1,50m maximum et 1,20m maximum en cas de mur plein * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum
<b>St PIERRE BOIS</b>	* <u>Hauteur</u> : 1,50m maximum * <u>Rue Principale</u> : doivent être constituées d'éléments ajourrés surmontant un muret de 0,50m de haut maximum
<b>STEIGE</b>	Non réglementé
<b>THANVILLE</b>	Non réglementé
<b>TRIEMBACH-AU-VAL</b>	Hauteur : 2m maximum
<b>URBEIS</b>	Non réglementé
<b>VILLE</b>	* <u>Sur rue</u> : clôtures à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant * <u>Hauteur</u> : 2m maximum sauf murs avec porche conforme à la tradition locale * Inspiration des modèles traditionnels (murs pleins,... réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades ou en moellons, avec 1 chaperon en tuiles ou grès des Vosges)

Article 12 UA : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UA : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article 14 UA : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



### **SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 15 UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre\*. 10% minimum de la surface d'une même unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

#### **Article 16 UA : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les plantations de conifères sont interdites.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.
3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisée en pleine terre. Elles doivent être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres d'essence locale.

#### **Article 17 UA : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### **Article 18 UA : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

##### Article 19 UA : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Sous destination « Logement » : Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

##### Article 20 UA : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UA : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

1. Le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 39, RD 424 et RD 425, peut être limité, voire interdit dans l'intérêt de la sécurité.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### Article 22 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UA : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UA : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 UB : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

Article 2 UB : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 3 UB : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 UB : Emprise au sol maximale

Non réglementé

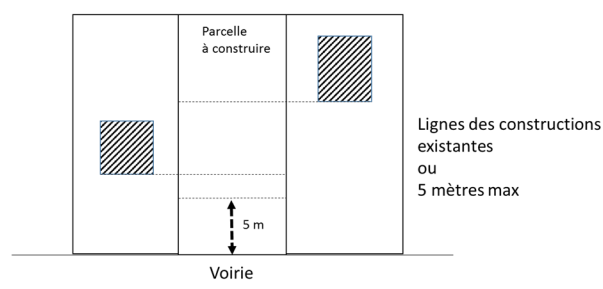
#### Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables ou un attique\* au-dessus de l'acrotère en cas de toitures terrasses est autorisé.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. La hauteur des bâtiments à usage agricole ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

#### Article 6 UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de construction\* existante.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de constructions.
3. Le cas échéant, un recul de 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques est à respecter, sauf pour les extensions de construction.

Implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques



Croquis illustratif

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant\* ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme « non conventionnelle », ni aux extensions des constructions ou installations existantes.

Article 7 UB : **Implantation par rapport aux limites séparatives\***

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives latérales ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.
2. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).
3. Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UB : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

**SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UB : **Insertion dans le contexte**

La pente du terrain naturel doit être préservée.

Article 10 UB : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Article 11 UB : **Caractéristiques des clôtures**

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.



5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
<b>ALBE</b>	* Sur rue : Hauteur 2m maximum avec une partie maçonnée et crépie ou en moellons de grès d'une hauteur maximum de 0,80m Pourront être surmontées d'une grille métallique ou barrière en bois. * Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine. Les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).
<b>BASSEMBERG</b>	Non réglementé
<b>BREITENAU</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * En limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>BREITENBACH</b>	Hauteur : 2m maximum par rapport au niveau du terrain naturel
<b>DIEFFENBACH-AU-VAL</b>	* Sur rue : Hauteur 2m maximum * En limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 0,60m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>FOUCHY</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * En limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>LALAYE</b>	Sur rue : Hauteur : 1,50m maximum et les murs-bahut à 0,80m maximum
<b>MAISONSGOUTTE</b>	* Hauteur : 2m maximum sauf rue ,,,, * Sur les Rues Engelsbach, des Fraises, Otzenbach et de la Grotte : 1,30m maximum avec un mur-bahut de 0,50m complété par un dispositif à claire-voie, qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux Sur limites séparatives : 2m maximum
<b>NEUBOIS</b>	Non réglementé
<b>NEUVE EGLISE</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * En limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>St MARTIN</b>	Non réglementé
<b>St MAURICE</b>	* Sur emprise publique : 1,20 m max (mur plein, bahut enduit pouvant être surmonté d'une palissade à claire-voie, haies vives) * Sur limites séparatives : 1,80m (mur plein d'1,20m maximum, grilles ou grillages, haies vives)
<b>St PIERRE BOIS</b>	Non réglementé
<b>STEIGE</b>	Non réglementé
<b>THANVILLE</b>	Non réglementé
<b>TRIEMBACH-AU-VAL</b>	2m maximum
<b>URBEIS</b>	Non réglementé
<b>VILLE</b>	* 2m maximum * Sur emprise publique : à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant

Article 12 UB : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UB : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être posés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 14 UB : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UB : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 30% minimum de la surface d'une même unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

#### Article 16 UB : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les plantations de conifères sont interdites.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.
3. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres d'essence locale.

#### Article 17 UB : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UB : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UB : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Sous destination « Logement » : Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

Article 20 UB : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UB : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 39, RD 214, RD 424 et RD 425, peut être limité, voire interdit.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. La longueur des voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation et leur aménagement en placette dans leur partie terminale pour faire aisément demi-tour sera en fonction des projets de construction.

### Article 22 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. En zone UB, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. En zone UBa, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 23 UB : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UB : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 UC : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

Article 2 UC : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 3 UC : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UC : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

Article 5 UC : **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit et la hauteur maximale au faîtage\* des toitures des constructions à destination d'habitation doivent être similaires à celles environnantes.

Article 6 UC : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de construction existante.

Article 7 UC : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions et installations doivent s'implanter sur au moins une limite séparative pour les maisons jumelées et de limites à limites pour les maisons en bande.
2. Pour les constructions de second rang : elles peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assise de la construction.

Article 8 UC : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 UC : Insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 10 UC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. La pente de toiture des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doit être similaire à la pente de toiture des constructions adjacentes.
2. Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes de faible emprise\* ou des volumes d'articulation, sous réserve :
  - que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière de la construction principale,
  - et
  - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale, à laquelle ils sont annexés.

### Article 11 UC : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies et emprises publiques, les caractéristiques des clôtures seront similaires à celles environnantes.
2. Les clôtures le long des limites séparatives doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité. Les conifères sont interdits.

Article 12 UC : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Le rehaussement des constructions est interdit.
2. Les volumes de toiture sont à conserver ou à restituer, y compris les éléments spécifiques de type demi-croupe\*, coyau\*, ...
3. Les fenêtres de toit\* et les lucarnes sont autorisées.
4. Les tuiles plates en écailles sont obligatoires sur les pans de toiture de la construction principale.
5. Les agrandissements de baies sur les façades principales sur rue sont interdits.
6. Les chainages d'angle et encadrement de baies (en pierre, brique,...) sont à conserver et doivent rester apparents. Lors d'un ravalement, ces éléments ne doivent pas être en retrait du nu de la façade. Le marquage d'un soubassement existant doit être reconduit.
7. En cas de ravalement, le pan de bois en façade doit rester apparent.

Article 13 UC : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être posés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 14 UC : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 15 UC : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

Article 16 UC : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les plantations de conifères sont interdites.

Article 17 UC : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UC : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UC : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Sous destination « Logement » : Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

Article 20 UC : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UC : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 UC : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UE : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UE.
2. Le changement de destinations des constructions et installations admises dans la zone.

Article 2 UE : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
2. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
3. Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :
  - de « Restauration »,
  - d' « Hébergement hôtelier et touristique »
4. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
5. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
6. Les aires de jeux, de sports et de loisirs.
7. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.
8. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

9. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager\* à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.
10. Les logements de fonction et de gardiennage à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

Article 3 UE : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UE : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

Article 5 UE : **Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 6 UE : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 7 UE : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 8 UE : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UE : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UE : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 UE : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 UE : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 UE : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 UE : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UE : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables et plantées d'arbres. 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

#### Article 16 UE : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent être prévoir des espaces verts perméables et plantées d'arbres.
2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Au-delà de 4 places, elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres d'essence locale.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

#### Article 17 UE : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UE : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 UE : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement-hébergement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

### Article 20 UE : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UE : **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 UE : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UE : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 UE : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 UJ : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UJ.
2. Le changement de destination des constructions et installations existantes.
3. L'extension des constructions et installations existantes, sauf les abris de jardin.
4. La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis, sauf les abris de jardin.
5. Les piscines enterrées.

Article 2 UJ : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Un seul abri de jardin par unité foncière est autorisé à condition de ne pas dépasser 40m<sup>2</sup> au sol.
2. La réhabilitation\* ou l'aménagement des constructions existantes dans les volumes existants.

Article 3 UJ : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UJ : **Emprise au sol maximale**

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Article 5 UJ : **Hauteur maximale des constructions**

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.

Article 6 UJ : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 7 UJ : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 8 UJ : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UJ : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UJ : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Les façades des abris de jardin doivent être d'aspect bois.

Article 11 UJ : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 1,50 mètre maximum.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Les clôtures doivent être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.

Article 12 UJ : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UJ : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluies doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 UJ : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Non réglementé.

SOUS SECTION 3 - **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 15 UJ : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

Article 16 UJ : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé

Article 17 UJ : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UJ : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».



SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UJ : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Non réglementé

Article 20 UJ : **Mutualisation des aires de stationnement**

Non réglementé

### SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 UJ : **Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

Article 22 UJ : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eaux potable

Non réglementé

2. Réseaux d'énergie

Non réglementé

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Non réglementé

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Non réglementé

Article 23 UJ : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

100% de la surface non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales.

Article 24 UJ : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Non réglementé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 UX : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UX.

Article 2 UX : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).
2. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).
3. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone, sauf dans la Zone d'Activités Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach-au-Val/Villé où les constructions et installations à vocation commerciale sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas au total 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
4. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).
6. Les aménagements, les transformations et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.
7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
  - d'être liés à une activité existante,
  - d'être situés sur la même unité foncière,
  - de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution.
9. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.
10. Les travaux de réfection et d'adaptations des logements, à l'intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

Article 3 UX : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 UX : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

#### Article 5 UX : **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des toitures des constructions est limitée à 15 mètres hors tout (HT).

#### Article 6 UX : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement\* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

#### Article 7 UX : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 8 UX : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UX : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UX : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 UX : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 UX : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 UX : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 UX : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UX : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

#### Article 16 UX : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé.

#### Article 17 UX : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UX : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 UX : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement-hébergement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

#### Article 20 UX : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UX : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le nombre d'accès sur les RD424 et RD425 est limité à un. Sauf à Saint Maurice où tout nouvel accès sur la RD424 est interdit.
2. L'accès aux terrains de la zone UX à Triembach au Val, devra se faire depuis la RD897, au Sud du site, à l'emplacement le plus éloigné du carrefour giratoire.
3. Dans la Zone d'Activité Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach au Val/Villé, le nombre d'accès ne peut pas être supérieur à deux pour une longueur de façade sur rue inférieure à 100m. Un accès supplémentaire pourra être autorisé pour chaque tranche de façade supplémentaire de 100m.

### Article 22 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UX : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 UX : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

---



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destinations d' « Exploitation agricole et forestière » et d' « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » (sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt »).
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

#### **Article 2 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve :
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Article 3 IAU : **Mixité fonctionnelle et sociale**

1. Les constructions et installations à destination de « Commerce et activités de service » sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
2. Les installations classées ou non sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 IAU : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

#### Article 5 IAU : **Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation devra être similaire à celle des constructions d'habitation du quartier adjacent, sans toutefois dépasser :
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou 9 mètres à la base de l'acrotère.
  - 12 mètres au faîtage ou 12 mètres en haut de l'attique.
2. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### Article 6 IAU : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### Article 7 IAU : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bords des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

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

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 IAU : **Insertion dans le contexte**

1. La pente du terrain naturel doit être préservée.
2. Les terrasses sur remblais sont interdites.

Article 10 IAU : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Article 11 IAU : **Caractéristiques des clôtures**

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.

5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures
<b>ALBE</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum avec une partie maçonnée et crépie ou en moellons de grès d'une hauteur maximum de 0,80m Pourront être surmontées d'une grille métallique ou barrière en bois. * Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine. Les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).
<b>BASSEMBERG</b>	Non réglementé
<b>BREITENAU</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>BREITENBACH</b>	Hauteur : 2m maximum par rapport au niveau du terrain naturel
<b>DIEFFENBACH-AU-VAL</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 0,60m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>FOUCHY</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>LALAYE</b>	<u>Sur rue</u> : Hauteur : 1,50m maximum et les murs-bahut à 0,80m maximum
<b>MAISONSGOUTTE</b>	* Hauteur : 2m maximum sauf rue ,,,, * <u>Sur les Rues Engelsbach, des Fraises, Otzenbach et de la Grotte</u> : 1,30m maximum avec un mur-bahut de 0,50m complété par un dispositif à claire-voie, qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux Sur limites séparatives : 2m maximum
<b>NEUBOIS</b>	Non réglementé
<b>NEUVE EGLISE</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>En limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>St MARTIN</b>	Non réglementé
<b>St MAURICE</b>	* <u>Sur emprise publique</u> : 1,20 m max (mur plein, bahut enduit pouvant être surmonté d'une palissade à claire-voie, haies vives) * <u>Sur limites séparatives</u> : 1,80m (mur plein d'1,20m maximum, grilles ou grillages, haies vives)
<b>St PIERRE BOIS</b>	Non réglementé
<b>STEIGE</b>	Non réglementé
<b>THANVILLE</b>	Non réglementé
<b>TRIEMBACH-AU-VAL</b>	2m maximum
<b>URBEIS</b>	Non réglementé
<b>VILLE</b>	* 2m maximum * <u>Sur emprise publique</u> : à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant

Article 12 IAU : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture,...) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 IAU : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 14 IAU : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 IAU : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 30% minimum de la surface d'une même unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Article 16 IAU : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Chaque parcelle doit être plantée au minimum d'un arbre fruitier d'essence locale.
2. Sauf dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour quatre places de parking.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

#### Article 17 IAU : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 IAU : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

##### Article 19 IAU : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Sous destination « Logement » :

Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

##### Article 20 IAU : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 IAU : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 IAU : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 IAU : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUe**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 IAUe : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUe.
2. Le changement de destinations des constructions et installations admises dans la zone.

Article 2 IAUe : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve :
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions et installations à destinations d'«Equipements d'intérêt collectif et de services publics».
3. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :
  - de « Restauration »,
  - d' « Hébergement hôtelier et touristique »
5. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

6. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
7. Les aires de jeux, de sports et de loisirs.
8. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.
9. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
10. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.
11. Les logements de fonction et de gardiennage à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

Article 3 IAUE : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 IAUE : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 IAUE : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 6 IAUE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
"Dispositions applicables à toutes les zones".

#### Article 7 IAUE : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 IAUE : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 IAUE : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 IAUE : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorable à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 IAUE : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 IAUE : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 IAUE : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article 15 IAUE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables et plantées d'arbres. 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

**Article 16 IAUE : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent être prévoir des espaces verts perméables et plantées d'arbres.
2. Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

**Article 17 IAUE : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 18 IAUE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 IAUE : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

### Article 20 IAUE : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 IAUE : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 IAUE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 IAUE : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 IAUE : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUX.

#### **Article 2 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sous réserve :
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagements et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).
3. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).
4. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
5. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).

7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
  - d'être liés à une activité existante,
  - d'être situés sur la même unité foncière,
  - de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution.
9. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Article 3 IAUX : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 IAUX : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 IAUX : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 6 IAUX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

#### Article 7 IAUX : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 8 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 IAUX : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 IAUX : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 IAUX : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 IAUX : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 IAUX : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 IAUX : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 IAUX : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Les espaces non bâtis ou non affecté au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

#### Article 16 IAUX : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.

#### Article 17 IAUX : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 IAUX : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 IAUX : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

#### Article 20 IAUX : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 IAUX : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 IAUX : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 IAUX : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### **Article 2 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.

### **SECTION II A SECTION III :**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE**

---

**Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUx**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".





**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

---



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### **SECTION I -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Article 1 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 A.
2. Le changement de destination des constructions et installations existantes.
3. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Secteur AOC », les abris à animaux sont interdits.

#### **Article 2 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Dans toute la zone A :
  - L'aménagement, les transformations ou la réfection des bâtiments d'habitation s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
  - Les extensions mesurées\* des bâtiments existants.
  - Un seul abri de jardin sur la même unité foncière à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur hors tout de 3,50 mètres et d'être situé à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une bonne intégration paysagère.
  - Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
2. Dans le secteur de zone Ac :
  - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux exploitations forestières.
  - Les installations classées agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
  - Les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole à destination des CUMA.

- Les constructions à usage d’habitation à condition :
  - qu’elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d’exploitation est nécessaire à l’activité agricole,
  - que le nombre de logements soit limité à un par chef d’exploitation exerçant son activité à titre principal sur l’exploitation,
  - qu’elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l’édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant pour support l’activité agricole (locaux de vente au détail des produits de l’exploitation, gîtes, ferme-auberge, camping à la ferme, ...) à condition d’être situées à proximité des bâtiments agricoles existants.
- Le logement de l’exploitant, y compris les locaux accessoires, si leur surface n’excède pas 220m<sup>2</sup>.

3. Dans le secteur de zone Ae :

- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires aux activités équestres.
- Les logements de fonction ou de gardiennage à condition que la présence sur place soit indispensable au fonctionnement du centre équestre.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l’hébergement et à la restauration de personnes exerçant des activités équestres.

4. Dans le secteur de zone As :

Les constructions et installations nécessaires aux activités et à l’hébergement touristiques, y compris les installations temporaires et démontables de type chapiteaux.

5. Dans le secteur de zone At1 :

Les constructions à destination commerciale, sous réserve d’être liées et nécessaire au fonctionnement du site « Espace Nature » d’une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

6. Dans le secteur de zone At2 :

- Les constructions à destination d’hébergement hôtelier et leurs annexes, sous réserve d’être liées et nécessaire à la mise en valeur du site « Espace Nature » d’une superficie de plancher inférieure ou égale à 650 m<sup>2</sup> pour l’ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris) ;
- Les constructions à destination d’habitat, sous réserve d’être destinées au logement de fonction nécessaire à l’exploitation du site "Espace Nature".
- Les travaux ou installations nécessaires aux études, recherches, démonstration au public, liés à l’agriculture à condition de ne pas remettre en cause la vocation et la richesse écologique du site.

7. Dans les secteurs de zone At1 et At2 :

Un seul logement de fonction pour l’ensemble du secteur de zone At.

Article 3 A : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 A : Emprise au sol maximale

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Article 5 A : Hauteur maximale des constructions

1. Dans toute la zone A :
  - La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation ou du centre équestre est fixée à 12 mètres hors tout, sauf si des impératifs techniques ou architecturaux nécessitent qu'elle soit dépassée.
  - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, y compris les gîtes, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou 12 mètres hors tout.
  - La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
  - Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.
2. Dans les secteurs de zone At1 et At2 :
  - La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction.
  - La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet est fixée à 9 mètres.

#### Article 6 A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
2. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation et de 2 mètres par rapport aux sentiers\*.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-A.

Article 7 A : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

Article 8 A : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 A : Insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Les façades des constructions
  - Les façades des bâtiments d’habitation de teintes vives ou très claires sont interdites.
  - Les façades des abris de jardin doivent être d’aspect bois.
2. Les toitures des constructions
  - La pente des toitures des bâtiments d’exploitation doit être comprise entre 15 et 30° maximum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d’exploitation liés aux énergies renouvelables.
  - Les toitures des bâtiments d’habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l’exemple des constructions traditionnelles.
  - Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les toitures végétalisées.

### Article 11 A : Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum en secteurs de zone Ac, Ae, As et At.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être-favorables à la biodiversité.

### Article 12 A : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec l’environnement bâti et naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu’elles s’intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.

2. Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus. Les accès nécessaires aux constructions et installations peuvent y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions soient réalisés en harmonie avec le mur existant.

Article 13 A : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 A : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

#### Article 16 A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
2. Dans les secteurs de zone At1 et At2, tous les arbres fruitiers abattus doivent être compensés d'un arbre pour un arbre.

#### Article 17 A : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 A : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 A : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 20 A : Mutualisation des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 A : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le nombre d'accès sur les RD est limité à un. Sauf à Maisongoutte où tout nouvel accès sur la RD424 est interdit.
2. Les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques sont interdits.

### Article 22 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée :

- soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 A : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 A : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**TITRE VI :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 N.

#### Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Dans toute la zone N :
  - Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
  - L'aménagement, les transformations ou la réfection des bâtiments d'habitation s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
  - Les extensions attenantes aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (maison initiale+extension) par unité foncière.
  - Un seul abri de jardin sur la même unité foncière à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur hors tout de 3,50 mètres et d'être situé à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une bonne intégration paysagère.
  - Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
  - Les abris pour promeneurs.
  - Les abris de chasse.
2. Dans le secteur de zone Na :

Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome d'Albé.

3. Dans le secteur de zone Nc :

- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires à l'activité d'exploitation des carrières à condition que l'exploitation soit conçue de manière à permettre un réaménagement écologique ultérieur.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.

4. Dans le secteur de zone Nht1 :

Les constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques.

5. Dans le secteur de zone Nht2 :

Les installations d'hébergement temporaire touristique démontable et sans dalle (yourtes), ainsi que les installations qui y sont liées.

6. Dans le secteur de zone NI :

- Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
- Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations de « Restauration » et d' « Hébergement hôtelier et touristique ».
- Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de sports et de loisirs, y compris pour le camping et les installations sanitaires qui y sont liées.
- Les aires de jeux non motorisées.

7. Dans le secteur de zone Ns :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient comprises dans la sous destination « Logement ».

Article 3 N : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 N : Emprise au sol maximale

1. Dans toute la zone N :

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2. Dans la zone N et le secteur de zone Ns :

L'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

3. Dans le secteur de zone Nht1 :

L'emprise au sol cumulée ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.

4. Dans le secteur de zone Nht2 :

L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique est limitée à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière, y compris les installations techniques (sanitaires).

5. Dans le secteur de zone NI1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m<sup>2</sup>.

6. Dans le secteur de zone NI2 :

L'emprise au sol cumulée ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

#### Article 5 N : Hauteur maximale des constructions

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique pour certains secteurs de zone N, la hauteur maximale des toitures des constructions est limitée à 12 mètres hors tout (HT).
2. La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
3. En cas de sinistre ou démolition de bâtiment, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.
4. Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.
5. La hauteur des installations techniques du Parc Aventure classé en secteur de zone NI (tour de saut, départ de tyrolienne, ...) n'est pas réglementée.

Article 6 N : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
2. Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation et de 2 mètres par rapport aux sentiers.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
  - aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7 N.

Article 7 N : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. A moins que les constructions ou installations ne jouxtent la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

Article 8 N : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.



## SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### Article 9 N : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 10 N : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

#### 1. Les façades des constructions

Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

#### 2. Les toitures des constructions

##### 2.1. Dans toute la zone N, sauf en secteur de zone Nht2 :

- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions traditionnelles.
- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures végétalisées.

##### 2.2. En secteur de zone Nht2 :

- Les toitures devront être conçues de façon à reprendre l'esprit des formes des yourtes (toiture à pan concave ou à un seul pan par exemple).
- Les façades des constructions annexes (sanitaires) devront être traitées en matériaux rappelant celles des yourtes ou en matériaux rappelant l'aspect bois ou l'aspect "pierres".
- Les constructions annexes aux yourtes devront être recouvertes d'une toiture végétalisée. Lorsqu'elles sont corrélées à au moins deux yourtes, les constructions annexes (sanitaires) devront être contiguës.
- Le traitement des yourtes et de leurs annexes devra être harmonieux sur l'ensemble du site.

### Article 11 N : **Caractéristiques des clôtures**

La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum.

Article 12 N : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement bâti et naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.
2. Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus. Les accès nécessaires aux constructions et installations peuvent y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions soient réalisés en harmonie avec le mur existant.

Article 13 N : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 N : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

#### Article 16 N : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

#### Article 17 N : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 N : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 N : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 20 N : Mutualisation des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 N : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le nombre d'accès sur les RD est limité à un.
2. Les accès sur les chemins,-pistes cyclables ou sentiers touristiques sont interdits.

### Article 22 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée :

- soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 N : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 N : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

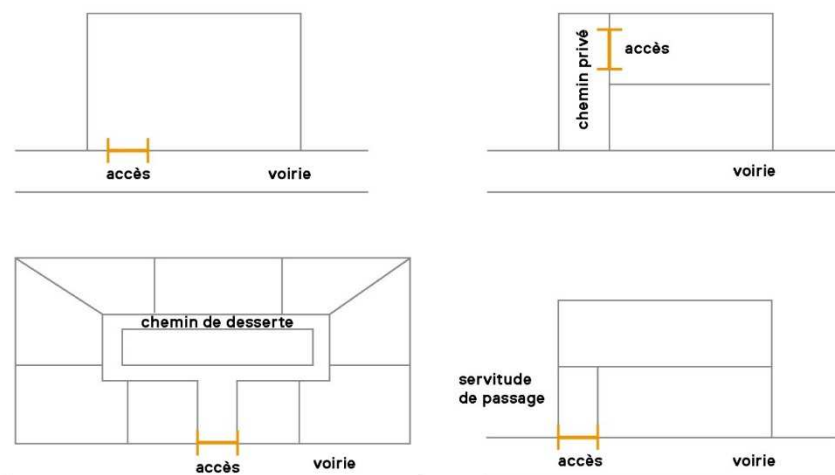
## **TITRE VII : LEXIQUE**

---



## ■ Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.



## ■ Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

## ■ Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

## ■ Aménagement paysager

Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

## ■ Attique

Etage en recul situé au sommet d'une construction de proportion moindre que l'étage inférieur.

## ■ Bâtiment

Désigne toute construction durable, couverte et close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

■ **Bâtiment existant ou préexistant**

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLU.

■ **Bâtiment principal ou construction principale**

Construction implantée sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

■ **Construction**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

■ **Construction de premier rang**

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

■ **Construction de second rang**

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

■ **CPHE**

Cote des Plus Hautes Eaux

■ **Coyau**

Petite pièce de bois rapportée sur un chevron pour réduire la pente en partie basse du comble

■ **Demi-croupe**

Versant de toiture perpendiculaire au versant principal sur une partie de la hauteur de la toiture, côté pignon. De forme triangulaire en un pan incliné fréquemment plus accusé que la pente des versants principaux, il est délimitée par deux arrêtes.

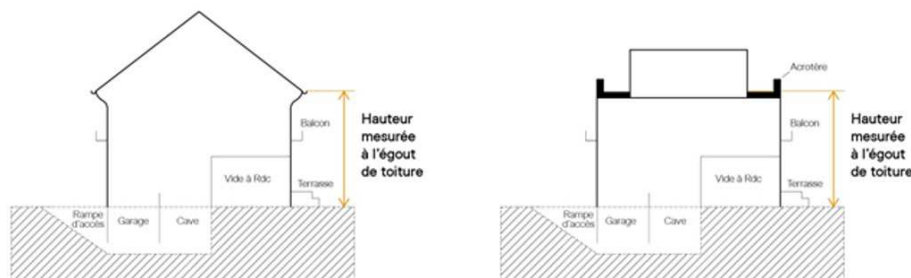
■ **Dispositifs d'énergie renouvelable**

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc.. Cette liste n'est pas exhaustive.



### ■ Egout principal de toiture

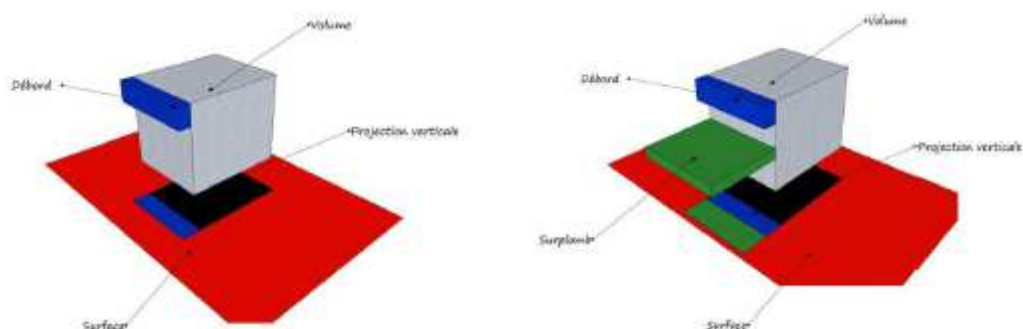
En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Source : OTE Ingénierie

### ■ Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Exprimée en pourcentage, elle est calculée par rapport à la surface de l'unité foncière.



Source : OTE Ingénierie

### ■ Emprises publiques

Surface de terrain bâtie ou non appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales (voirie-chemins, place, aire de stationnement,...

### ■ Energie renouvelable

Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inéluçtablement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### ■ **Équipement public ou d'intérêt collectif**

Un équipement public ou d'intérêt collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une personne publique ou privée.

Ces équipements correspondent notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements universitaires, les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements destinés à la formation, aux congrès ou aux séminaires y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, résidences pour personnes âgées, ... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements de sports et de loisirs ;
- les cimetières ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, ...) ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les ambassades, consulats, organisations internationales publiques ;

### ■ **Espace libre ou non bâti**

Surface de terrain non occupée ou non sur-bâtie par des constructions (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).

### ■ **Extension mesurée**

On entend par extension mesurée l'agrandissement d'un bâtiment. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. L'extension peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement, sauf indication spécifique dans certains secteurs de zone du présent règlement.

Sauf indication spécifique dans certains secteurs de zone du présent règlement, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est limitée à environ un tiers de la surface de plancher et de l'emprise au sol conservée existant à la date d'approbation du PLU. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

### ■ **Façade**

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.

### ■ **Faîtage**

Ligne supérieure d'un toit.

### ■ **Fenêtre de toit**

Fenêtre inscrite dans le plan de la toiture.

### ■ **Implantations dominantes**

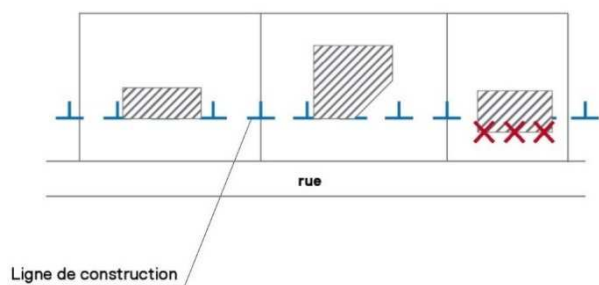
Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un ilot.

### ■ **Installation**

Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

### ■ **Ligne de construction**

Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.



- Première ligne de construction

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées et généralement composée du bâtiment principal à vocation d'habitation et de ses annexes.

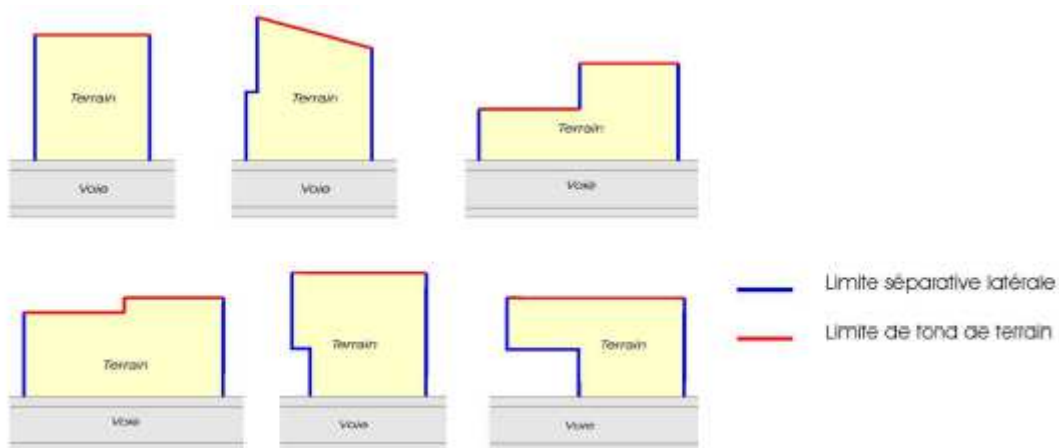
- Deuxième ligne de construction

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### ■ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



Source : OTE Ingénierie

### ■ Logement locatif social ou logement aidés

Sont considérés comme des logements locatifs sociaux, au titre du présent règlement, ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

### ■ Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

### ■ Mur pignon

Mur avec couronnement triangulaire dont le sommet porte le bout d'un faitage d'un comble.

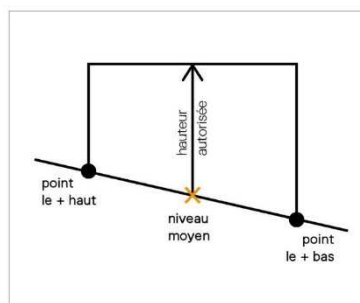
### ■ Niveau moyen de la voie de desserte

Le niveau moyen de la voie de desserte, au droit de l'unité foncière, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

La voie de desserte est constituée par les voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.

### ■ Niveau moyen du terrain d'assise ou d'assiette

Le niveau moyen du terrain d'assise s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet.



### ■ Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

### ■ Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

### ■ **Ordonnancement de fait**

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

### ■ **Pignon en attente**

Se dit d'une façade aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

### ■ **Pleine terre**

Un espace non construit peut être qualifié de "pleine terre" si :

1. Son revêtement est perméable, drainant (terre végétale, graviers, stabilisés, ...). Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau,
2. Il doit pouvoir recevoir des plantations,
3. Il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit) ou aménagement (les terrains de sport ainsi que les cheminements en sont exclus).

### ■ **PPRI**

Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### ■ **Réhabilitation**

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration des constructions existantes et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

### ■ **Saillie**

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

### ■ **Schlupf**

Élément traditionnel des constructions des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux constructions, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Cet espace étroit a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

## ■ Sentier

Chemin étroit destiné aux piétons et aux cycles.

## ■ STECAL

(Art. L151-13 du Code de l'Urbanisme) :

A titre exceptionnel, délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières se sont des secteurs de taille et de capacité et d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

## ■ Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 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,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- 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,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### ■ Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

### ■ Unité foncière ou terrain d'assiette

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### ■ Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : les voies publiques ou privées. Les voies privées sont constituées de parcelles privées bien qu'elles soient ouvertes à la circulation.

### ■ Volumes de faible emprise

S'entend des volumes de constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, granges, ...), représentant moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle ils sont annexés.

### ■ Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, granges).