PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

atip

COMMUNE DE

BEINHEIM

Révision n°1 du POS en PLU : 11/12/2017

REGELEMENT ECRIT

MODIFICATION n°1
NOTIFICATION

A BEINHEIM

MAIRIE DE BEINHEIM 67930

LE MAIRE

Bernard HENTSCH

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Plan Local

BEINHEIM

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4a. Règlement

4b. Plan(s) de règlement

5. Annexes du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 11 I 12 I 2017

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA 8
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 8
Section II : Conditions de l'occupation du sol 10
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB 19
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 19
Section II : Conditions de l'occupation du sol 21
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE 30
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 30
Section II : Conditions de l'occupation du sol 31
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX 37
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 37
Section II : Conditions de l'occupation du sol 38

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 46
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU 47
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 47
Section II : Condition de l'occupation du sol 48

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 58
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A 59
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 59
Section II : Condition de l'occupation du sol 61

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 68
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N 69
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 69
Section II : Conditions de l'occupation du sol 72

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE 79

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de BEINHEIM.

Article 2: Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
   - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
   - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
   - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;

2. L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.).

3. Les articles L. 102-13, L311-2, L313-2, L424-1, L153-11 du Code de l'Urbanisme et L331-6 du code de l'environnement, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes

5. Les articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 à R. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserve ou à créer* ».

6. L'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations de restauration immobilière.

7. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
   - Les articles L. 151-28, L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée à l'article R151-52, et sont placées en annexe.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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").

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. **Les zones urbaines (zones "U")**
   - la **zone urbaine UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UE**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
   - la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UX1, UX2** et **UX3,** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
2. **Les zones à urbaniser (zones "AU")**
   - la **zone à urbaniser IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement **;**
   - la zone **IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
3. **Les zones agricoles (zones "A")**
   - la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac et Acv,** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
4. **Les zones naturelles et forestières (zones "N")**
   - la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nc, Nj, NL1, NL2, Np et Ng**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable des terrains.

Zone sismique : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

« *La zone UA recouvre la zone urbanisée de Beinheim regroupant principalement le tissu urbain le plus dense, les constructions les plus anciennes et les fermes alsaciennes du village.*

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et de l'artisanat. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat des habitations.

La zone UA comprend le centre ancien de Beinheim, reconnu comme présentant un intérêt patrimonial. Des dispositions spécifiques sont mises en œuvre afin de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristiques du centre ancien.

La zone est partiellement soumise au risque inondation.»

(extraits du rapport de présentation)

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,

- les établissements industriels,
- les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone.

En ce qui concerne les constructions

- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs (mobil-home, caravanes…),

En ce qui concerne les occupations diverses,

- les dépôts de déchets de toute nature (carcasses de véhicules, dépôt de ferraille...)
- les étangs,
- les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

Quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans des bâtiments ou remises.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En ce qui concerne les démolitions,

1. les démolitions, à condition qu'elles soient autorisées au préalable par un permis de démolir.

En ce qui concerne les constructions

2. les entrepôts commerciaux à conditions :
   - qu'ils soient liés à une surface commerciale ou une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone et de l'aménagement et l'extension de ceux existants,
   - de ne pas générer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

3. les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés à la réalisation :
   - d'une occupation du sol autorisée
   - de fouilles archéologiques
   - de réseaux souterrains
   - d'ouvrages liés à la gestion du risque inondation

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Accès et voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée depuis la voie publique.

Accès

2. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

3. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de cet accès.

Voirie

4. Les voies nouvelles en impasse de plus de **60** mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

5. Les voies privées de desserte aux terrains d'assise devront avoir une largeur minimum de **4** mètres.

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la règlementation en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la règlementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité, téléphone, gaz

1. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

En ce qui concerne les constructions principales,

1. Les bâtiments situés en première ligne doivent être implantés :
   - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - soit avec un recul maximal de **6** mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Les batteries de garages ne doivent pas être implantées en front de rue.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.
   - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
   - aux bâtiments situés aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul.

Cas des voies d'eau

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les bâtiments d'habitation et leurs annexes peuvent également être implantés en léger recul (0,80 m maximum) pour permettre le débord de toiture suivant la tradition locale (cf. définition en annexe).

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives,
   - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées (cf. définition en annexe),
   - en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant les dispositions de l'article 10.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Rappel : 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.

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **80**% de la superficie de l'unité foncière incluse dans la zone.

Dispositions particulières

1. Cette règle ne s'applique pas aux parcelles ou unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m².

2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 10 UA : Hauteur des constructions

1. La hauteur mesurée à partir du niveau moyen du domaine public de la route au droit de l'accès et ne doit pas excéder :
   - **7** mètres à l'égout de toiture,
   - **12** mètres au faîtage.

2. La hauteur maximum autorisée sur limite séparative et de :
   - **7** mètres sur une profondeur de **50** mètres maximum, mesurée par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - **3,5** mètres sur une profondeur supérieure à **50** mètres, mesurée par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

3. Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que :
   - paratonnerre,
   - souches de cheminées,
   - …

   ni aux bâtiments publics.

Article 11 UA : Aspect extérieur

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

- **Dispositions particulières**

Toitures :

1. Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir une pente comprise entre **45** et **52**°.

2. Dans tous ces cas, les toitures seront de couleur mate, et de teinte noire, brune ou rouge tuile. La couleur des toitures devra être proche de celle des bâtiments alentours. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.

3. Les pentes et l'aspect des toitures ne sont pas réglementés pour les bâtiments annexes.

Façade :

4. Leur composition devra être proche de celle des bâtiments alentours.

Clôtures :

5. Un soin particulier sera apporté au traitement des clôtures. Le long des voies et emprises publiques.

6. La hauteur des clôtures est limitée à **2** mètres comptés à partir du niveau de la voie. Elles pourront cependant excéder **2** mètres de haut si elles assurent la continuité avec une clôture existante à la date d'approbation du PLU.

7. On veillera également à assurer une certaine homogénéité avec les clôtures environnantes.

Dans les zones soumises au risque inondation :

8. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres minimum.

9. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 UA : Stationnement

Stationnement automobile

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

~~***Type d'occupation du sol***~~	~~***Nombre de places***~~
~~**Habitation (par immeuble)**~~ ~~**- Individuelle :**~~ ~~- de 0 à 150 m² de surface de plancher~~ ~~- puis par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher~~ ~~**- Collective :**~~ ~~- par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher~~	 ~~2~~ ~~1~~ ~~1~~
~~**Hôtels**~~ ~~- par chambre~~	~~1~~

~~**Bureaux et services**~~ ~~- par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher~~	~~1~~
~~**Commerces**~~ ~~- de 0 à 100 m² de surface de vente~~ ~~- puis par tranche entamée de 20 m² de surface de vente~~ ~~**Restaurants**~~ ~~- pour 4 couverts~~	~~4~~ ~~1~~ ~~1~~
~~**Artisanat**~~ ~~- par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher~~	~~1~~
~~**Autres**~~ ~~Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.~~	

Type d'occupation du sol	***Nombre de places***
Habitation -de 0 à 150 m² -par tranche entamée supplémentaire de 50 m²	 2 1
Hébergement hôtelier - par chambre	1
Bureaux - par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins
Artisanat	Nombre de places correspondant aux besoins
Industrie Etablissements industriels interdits en zone UA	/
Entrepôt	Nombre de places correspondant aux besoins

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins
Exploitation agricole ou forestière Bâtiments agricoles interdits en zone UA	/

Stationnement des deux-roues

2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50**m² par tranche entamée de **100** m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.

2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant à **20**% de la surface de l'unité foncière.

3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

4. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.

5. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements, avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

Article 14 UA : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

« La zone UB correspond principalement aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées sous forme pavillonnaire ou de grands ensembles.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone est partiellement soumise au risque inondation.»

(extraits du rapport de présentation)

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,

- les établissements industriels,
- les activités qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la présente zone.

En ce qui concerne les constructions

- les habitations légères de loisirs.

En ce qui concerne les occupations diverses,

- les dépôts de déchets de toute nature (carcasses de véhicules, dépôt de ferraille...)
- les étangs et mares,
- les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

Quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans des bâtiments ou remises.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

~~**En ce qui concerne les démolitions,**~~

~~1. les démolitions, à condition qu'elles soient autorisées au préalable par un permis de démolir.~~

En ce qui concerne les constructions

2. les entrepôts commerciaux à conditions :
   - qu'ils soient liés à une surface commerciale ou une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone et de l'aménagement et l'extension de ceux existants,
   - de ne pas générer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. les bâtiments agricoles à conditions que cela concerne uniquement des aménagements, transformations et extensions d'exploitations agricoles existantes.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

4. les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés à la réalisation :
   - d'une occupation du sol autorisée
   - de fouilles archéologiques
   - de réseaux souterrains
   - d'ouvrages liés à la gestion du risque inondation

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Accès et voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée depuis la voie publique.

Accès

2. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

3. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de cet accès.

4. Aucun accès direct à la RD 4 n'est autorisé.

Voirie

5. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée suffisante depuis la voie publique.

6. Les voies nouvelles en impasse de plus de **60** mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la règlementation en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la règlementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité, téléphone, gaz

9. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. ~~Sauf indication contraire, figurant au plan de règlement, les bâtiments~~ Les constructions principales situées en première ligne doivent être implantés avec un recul minimal de **3** mètres et maximal de **6** mètres, par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celles-ci.
   - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

4. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de **75** m au Sud-Est de la RD 468 et de part et d'autre de la RD 4.

5. Cette interdiction ne s'applique pas :
   - aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
   - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

- aux réseaux d'intérêt public

Cas des voies d'eau

6. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

2. Les bâtiments dont la hauteur n'excède pas **3,5** mètres à la gouttière peuvent s'implanter sur limite séparative.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées (cf. schéma en annexe),
   - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** m par rapport aux limites séparatives,
   - en cas de projet architectural commun ou d'opérations de constructions réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

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

Non règlementé

Article 9 UB : Emprise au sol

Rappel : 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.

Dispositions générales

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **50**% de la superficie de l'unité foncière incluse dans la zone.

Dispositions particulières

2. Cette règle ne s'applique pas aux parcelles ou unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m².

3. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

1. La hauteur mesurée du niveau moyen du domaine public de la route au droit de l'accès ne doit pas excéder :
   - **7** mètres à la gouttière,
   - **12** mètres au faîtage,
   - **9** mètres à l'acrotère.

2. Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que :
   - paratonnerres,
   - souches de cheminées,

   ni aux bâtiments publics.

Article 11 UB : Aspect extérieur

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

Toitures

1. Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir une pente comprise entre **45** et **52**°.

2. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.

3. Des pentes plus faibles, sans toutefois être inférieures à **30**° pourront être admises pour les bâtiments agricoles.

4. Dans tous ces cas, les toitures seront de couleur mate, et de teinte noire, brune ou rouge tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.

5. Les pentes et l'aspect des toitures ne sont pas réglementés pour les bâtiments annexes.

Clôtures

6. Un soin particulier sera apporté au traitement des clôtures. Le long des voies et emprises publiques.

7. La hauteur des clôtures est comptée à partir du niveau de la voie et limitée à :
   - sur rue : **1,20** mètres,
   - sur limites séparatives : **2** mètres.

8. On veillera également à assurer une certaine homogénéité avec les clôtures environnantes.

Dans les zones soumises au risque inondation :

9. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres minimum.

10. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 UB : Stationnement

Stationnement automobile

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

~~***Type d'occupation du sol***~~	~~***Nombre de places***~~
~~**Habitation (par immeuble)**~~ ~~**- Individuelle :**~~ ~~- de 0 à 150 m² de surface de plancher~~ ~~- puis par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher~~ ~~**- Collective :**~~ ~~- par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher~~	 ~~2~~ ~~1~~ ~~1~~
~~**Hôtels**~~ ~~- par chambre~~	 ~~1~~
~~**Bureaux et services**~~ ~~- par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher~~	 ~~1~~

~~**Commerces**~~ ~~- de 0 à 100 m² de surface de vente~~ ~~- puis par tranche entamée de 20 m² de surface de vente~~ ~~**Restaurants**~~ ~~- pour 4 couverts~~	~~4~~ ~~1~~ ~~1~~
~~**Artisanat**~~ ~~- par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher~~	~~1~~
~~**Autres**~~ ~~Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.~~	

Type d'occupation du sol	***Nombre de places***
Habitation -de 0 à 150 m² -par tranche entamée supplémentaire de 50 m²	 2 1
Hébergement hôtelier - par chambre	 1
Bureaux - par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	 1
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins
Artisanat	Nombre de places correspondant aux besoins
Industrie Etablissements industriels interdits en zone UB	 /
Entrepôt	Nombre de places correspondant aux besoins
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins

Exploitation agricole ou forestière	Nombre de places correspondant aux besoins

Stationnement des deux-roues

2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50**m² par tranche entamée de **100**m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.

2. Tout immeuble collectif doit comporter un ou des espaces verts collectifs correspondant au minimum à **30**% de la surface du terrain.

3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal.

4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

5. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.

6. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

Article 14 UB : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UB : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

« *La zone UE est une zone urbaine spécialisée, dédiée exclusivement aux équipements d'intérêt collectif, public ou privé.*

Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements, à vocation publique, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs.

La zone est partiellement soumise au risque inondation.

La zone UE comporte :

- ***un secteur UEi*** *qui correspond à une zone d'équipement ou la prise en compte du risque inondation est plus élevée. »*

(extraits du rapport de présentation)

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UE.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements culturels, scolaires, sportifs et de loisirs.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

3. Les installations et travaux divers suivants :
   - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
   - les aires de stationnement,
   - les aires de jeux et de sport.

4. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques,

5. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans le secteur de zone UEi :

7. Seul sont autorisés les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **20%** de l'emprise au sol.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Accès et voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée depuis la voie publique.

Accès

2. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

3. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de cet accès.

4. Aucun accès direct à la RD 4 n'est autorisé.

Voirie

5. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée suffisante depuis la voie publique.

6. Les voies nouvelles en impasse de plus de **60** mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la règlementation en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la règlementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité, téléphone, gaz

9. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

2. La partie laissée libre de toute construction devra être aménagée en privilégiant les espaces verts paysagers.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.

Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Ces règles ne s'appliquent pas :

2. aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif (tels que postes de transformation électrique, armoires et coffrets électriques, locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes,…) qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

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

Non règlementé

Article 9 UE : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 UE : Hauteur des constructions

1. La hauteur mesurée du niveau moyen de la route au droit de l'accès ne doit pas excéder :
   - **12** mètres au point le plus haut de la construction.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

1. Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux.

2. Les effets cherchant à donner l'illusion de matériaux ou à reproduire des styles dits "traditionnels" ou "classiques" étrangers à la région, sont interdits.

Dans les zones soumises au risque inondation :

3. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres minimum.

4. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 UE : Stationnement

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50**m² par tranche entamée de **100**m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Toute construction doit comporter un ou des espaces verts correspondant au minimum à **15**% de la surface du terrain.

2. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal.

3. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

4. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.

5. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

Article 14 UE : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UE : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

*« **La zone UX** est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. »*

« La zone UX comporte :

- ***un secteur de zone UX1** qui correspond à une zone économique à usage principal d'activités industrielles situé hors agglomération, à l'Est de la commune ;*
- ***un secteur de zone UX2** qui correspond à une zone économique à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services, situé au Sud de la commune*
- ***un secteur de zone UX3** qui correspond à une zone économique à usage principal d'activités industrielles, situé à l'Ouest de la commune. »*

« La zone est partiellement soumise au risque inondation.»

- (extraits du rapport de présentation)

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,

- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés à une activité fonctionnant dans la zone ou admise par le présent règlement.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation :
    - d'une occupation du sol autorisée
    - de fouilles archéologiques
    - de réseaux souterrains
    - des emplacements réservés inscrits au POS
    - d'ouvrages liés à la gestion du risque inondation

En ce qui concerne les occupations diverses,

- les dépôts de déchets de toute nature,
- les étangs,
- les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement des caravanes isolées.

Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En ce qui concerne les constructions,

- les bâtiments d'habitation à conditions :
  - qu'ils correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
  - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
  - qu'ils soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ;
  - que leur superficie ne dépasse pas **80**m² de surface de plancher.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de **20**% de la surface de plancher existante à la date d'opposabilité du PLU.

En ce qui concerne les occupations diverses,

- les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules, à conditions d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

Dans la zone UX1

Seules sont autorisées les constructions et installations en relation avec l'entreprise implantée sur place.

~~La mise au point des projets sera à réaliser, en concertation avec les services compétents, pour une prise en compte du risque inondation, au cas par cas, sur chaque projet.~~

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Accès et voirie

Accès

1. Les zones situées à l'extérieur des limites d'agglomération seront desservies par un accès unique depuis la voirie départementale. Le dimensionnement et l'implantation du carrefour d'accès tiendront compte de l'importance et de la destination des constructions autorisées, ainsi que de la sécurité des usagers de la voirie publique. Les caractéristiques de ce carrefour d'accès seront fixées par le gestionnaire de la voie, en fonction de sa position, de sa configuration (distances de visibilité et vitesses d'approche notamment), ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic induit par la zone.

Voirie

2. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée depuis la voie publique.

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone

2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En secteur UX1

3. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement à la station d'épuration autonome existante dans la zone.

En secteur UX2

4. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

~~5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement devront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la règlementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci, dans le respect de la règlementation en vigueur.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité, téléphone, gaz

9. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf disposition graphique contraire, tout bâtiment ou installation sera implanté à une distance minimale de :
   - **20** m par rapport à l'axe de la RD 468 hors agglomération
   - **10** m par rapport à l'axe de la RD 87 hors agglomération
   - **10** m de part et d'autre du gazoduc.
   - **5** m des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées.

Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Peuvent être implantés sur limites séparatives :
    - les bâtiments à usage de bureau,
    - les logements de fonction ou de gardiennage.

2. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4** mètres.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées,
    - aux postes de transformation électrique d'une hauteur de 3,50 m au point le plus haut ni aux autres constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer, de la voirie et des réseaux. Ils devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UX : Emprise au sol

Rappel : 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.

Dans les secteurs de zone UX1 :

Non réglementé

Dans le secteur de zone UX2 et UX3 :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **60**% de la superficie de l'unité foncière incluse dans la zone.

Article 10 UX : Hauteur des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau de l'accès du terrain depuis la rue.
2. Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que :
   - paratonnerre,
   - souches de cheminées,
   - …

Dans le secteur de zone UX1 :

Non réglementé.

Dans le secteur de zone UX2 :

3. La hauteur maximale hors tout est limitée à **10** mètres.

Dans le secteur de zone UX3 :

4. La hauteur maximale hors tout est limitée à **20** mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur

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

2. Des soins particuliers seront à apporter aux clôtures, aux marquages des entrées et à la signalisation.

3. Les aires de stockage et de stationnement devront être plantées, et ne devront pas être visibles depuis le domaine public et les voies environnantes.

4. Les aires de stockage sont interdites sur les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX.

Toitures

5. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés en toiture à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dans les zones soumises au risque inondation :

6. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de 0,30 mètres minimum.

Dans les secteurs de zone UX2 et UX3 :

7. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 UX : Stationnement

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites dans le tableau suivant.

~~*Type d'occupation du sol*~~	~~*Nombre de places*~~
~~**Logement de fonction**~~	~~2~~
~~**Bureaux et services**~~ ~~- par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher~~	~~5~~
~~**Commerces**~~ ~~- de 0 à 100 m² de surface de vente~~ ~~- par tranche entamée de 20 m² de surface de vente~~	~~5~~ ~~1~~
~~**Artisanat**~~ ~~- par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher~~	~~2~~
~~**Autres**~~ ~~Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.~~	

Type d'occupation du sol	*Nombre de places*
Habitation Logement de fonction uniquement	1
Hébergement hôtelier - par chambre	1
Bureaux	Nombre de places correspondant aux besoins

Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins
Artisanat	Nombre de places correspondant aux besoins
Industrie	Nombre de places correspondant aux besoins
Entrepôt	Nombre de places correspondant aux besoins
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins
Exploitation agricole ou forestière	Nombre de places correspondant aux besoins

Stationnement des deux-roues

2. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

3. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50**m² par tranche entamée de **100** m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

2. Les espaces verts devront représenter au moins **15** % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

3. Toute aire de stationnement de véhicules doit ~~comporter un espace vert~~ être ombragée, soit par des ombrières photovoltaïques, soit par la plantation d'arbres à haute tiges selon la norme suivante :
    - **1** arbre à haute tiges minimum doit être planté pour **~~6~~ 3** places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

4. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement ou à défaut présenter un espace paysager visible et de qualité depuis l'espace publique.

5. Les dépôts de matériaux, doivent être masqués par un dispositif occultant et/ou un rideau végétal le long de la voie publique.

6. La plantation de conifères est interdite dans la zone

7. Dans les marges de recul rendues obligatoires à l'article 6 UX ci-dessus les espaces non utilisé pour les accès et le stationnement devront être plantés et végétalisés.

8. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

9. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.

Article 14 UX: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 UX: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale d'habitat, où l'activité de services ou artisanale et possible.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté - ZAC -, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc.

La zone IAU comporte :

- ***un secteur IAU1,*** *qui est destiné à accueillir des opérations d'ensemble d'habitat, dont l'urbanisation est prévue par tranche de surface minimale d'opération. Le secteur est partiellement soumis au risque inondation.» ;*
- ***un secteur IAU2,*** *qui est destiné à accueillir un aménagement d'ensemble, dont l'urbanisation est prévue sur l'ensemble du secteur.*

Ces secteurs font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP –

- (extraits du rapport de présentation)

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IAU.

Article 2 IAU: Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone urbaine mixte (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, services, commerce, etc.), à condition :
   - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
   - **dans les secteurs IAU1**, que chaque opération porte sur une superficie minimale de **1** hectare d'un seul tenant.

En cas de reliquat inférieur à la surface minimale exigée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants ;

- **dans le secteur IAU2**, que l'opération porte sur la totalité de la superficie ;
- que l'aménagement se réalise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les principes définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
  Dans le cas d'une opération menée par étapes, aucune étape ne doit entraver la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global du secteur tel que prévu dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques ou d'ouvrages destinés à la gestion du risque d'inondation.

3. Les constructions, ouvrages techniques et installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stockage et à la distribution d'énergie, au fonctionnement des technologies de la communication, etc.

4. Dans le secteur IAU1, le projet doit prendre en compte le risque inondation.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Un permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

2. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de cet accès.

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

4. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie

5. Les voies nouvelles en impasse de plus de **60** mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

6. Les voies privées de desserte aux terrains d'assise devront avoir une largeur minimum de **4** mètres.

Article 4 IAU: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

2. Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement conformément à la règlementation en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un prétraitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux pluviales

~~4. La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~

~~5. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la règlementation en vigueur.~~

~~6. En présence d'un émissaire naturel préexistant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celle-ci.~~

~~7. Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

~~8. En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité, téléphone, gaz

9. Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les bâtiments situés en première ligne doivent être implantés :
   - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - soit avec un recul maximal de **6** mètres par rapport aux voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Les batteries de garages ne doivent pas être implantées en front de rue.

3. Ces règles ne s'appliquent pas :
   - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle-ci.
   - aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
   - aux bâtiments situés aux angles des rues dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul.

Cas des voies d'eau

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau.

Article 7 IAU: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** mètres par rapport aux limites séparatives,

- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant les dispositions de l'article 10.

3. Les bassins enterrés ou semi-enterrés des piscines de plein air doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport à toute limite séparative.

4. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les règles édictées aux paragraphes ci-dessus sont appréciées au regard de l'ensemble du projet. Dans ce cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article à condition toutefois de se conformer à l'article 8 IAU ci-après, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - aux constructions de moins de **10** m² d'emprise au sol et de **3,50** mètres de hauteur hors tout.
   - aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance d'au moins **0,80** mètre de la limite séparative ;

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

Non réglementé.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Rappel : 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.

Dans le secteur de zone IAU1 :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **80**% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de zone IAU2 :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **50**% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

3. Cette règle ne s'applique pas aux parcelles ou unités foncières dont la superficie est inférieure à **300** m^2.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la route au droit de l'accès à la construction.

Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que :

- paratonnerre,
- souches de cheminées,
- …

ni aux bâtiments publics.

1. La hauteur mesurée à partir du niveau moyen et ne doit pas excéder :
   - **7** m à l'égout de toiture,
   - **12** m au faîtage,
   - **9** mètres à l'acrotère.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Toitures

1. A moins d'être réalisé en toiture terrasses, les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir une pente comprise entre **45** et **52**°.

2. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

3. Les pentes et l'aspect des toitures ne sont pas réglementés pour les bâtiments annexes.

Clôtures

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément au Code de l'Urbanisme.

4. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée.
La hauteur maximale des clôtures éventuelles en limite du domaine public ne peut excéder **1,20** mètre.

5. Les clôtures sur limites séparatives devront respecter les dispositions du Code Civil

Dans les zones soumises au risque inondation :

6. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres minimum.

7. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes minimales suivantes :

~~Type d'occupation du sol~~	~~Nombre de place~~
~~**Habitation (par immeuble)**~~ ~~- de 0 à 150 m² de surface de plancher~~ ~~- puis par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher~~	 ~~2~~ ~~1~~
~~**Hôtels**~~ ~~- par chambre~~	 ~~1~~
~~**Bureaux et services**~~ ~~- par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher~~	~~1~~
~~**Commerces**~~ ~~- par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher~~	~~1~~
~~**Artisanat**~~ ~~- par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher~~	~~1~~
~~**Autres**~~ ~~Les autres occupations et utilisations du sol qui ne sont pas explicitement précisées devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.~~	

Type d'occupation du sol	*Nombre de places*
Habitation -de 0 à 150 m² -par tranche entamée supplémentaire de 50 m²	 2 1
Hébergement hôtelier - par chambre	 1
Bureaux	Nombre de places correspondant aux besoins
Commerces	Nombre de places correspondant aux besoins
Artisanat Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins
Industrie Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins
Entrepôt Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Nombre de places correspondant aux besoins
Exploitation agricole ou forestière Interdit en zone 1AU si soumis à régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme	Nombre de places correspondant aux besoins

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

Stationnement des deux-roues

3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des

vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50** m² par tranche entamée de **100** m² de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. **20**% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette part est portée à **30**% pour les immeubles collectifs.

2. Pour les constructions individuelles, l'espace situé entre la construction et la limite de la voie existante, à modifier ou à créer doit être traité en espace vert ou jardin d'agrément.

3. Les dépôts de matériaux des établissements d'activités doivent être masqués de la voie publique par un rideau végétal.

4. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

5. Dans les immeubles collectifs, les bacs de récolte des ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux dédiés, clos et ventilés, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.

6. Les aires de stationnement en surface non couvertes par des ombrières photovoltaïques doivent être ombragées par la plantation d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre au minimum pour trois places de stationnement. Les arbres seront positionnés de manière à ombrager au maximum les places de stationnement. Pour cela, une surface de 6 m² au minimum sera réservée pour l'implantation d'un arbre tous les trois stationnements avec une répartition régulière sur l'aire de stationnement.

Article 14 IUA : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 IUA : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- ***un secteur Ac** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitations agricoles ;*
- ***un secteur Acv** qui correspond à une zone agricole constructible, destinée à la vente de produits issus de l'exploitation.*

La zone est partiellement soumise au risque inondation.»

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 A.

2. De plus sont interdit les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles et artisanales,

- les installations et activités industrielles et artisanales.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

- les parcs d'attractions,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

En ce qui concerne les occupations diverses,

- les dépôts de déchets à l'exception des déchets agricoles d'origine organique (fumier, lisier, purin...),
- les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules,
- les étangs,
- les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les abris de pâture nouveaux, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à conditions :
   - qu'ils soient réservés aux exploitants agricoles,
   - qu'ils soient dépourvus de fondation,
   - qu'ils soient ouverts sur au moins **1** côté,
   - que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas **40** m²
   - que leur hauteur ne dépasse pas **3,5** m.

2. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics et à la gestion du risque d'inondation.

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

4. Les opérations prévues aux emplacements réservés.

5. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 et des espaces plantés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

6. les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole (type cribs, équipements d'irrigation, etc.).

Sont admis dans le secteur de zone Acv :

7. Les constructions à usage commercial liées aux exploitations agricoles et destinées à la vente des produits de l'exploitation

8. Les aires de jeux et de loisirs à condition d'être liées au tourisme rural,

9. Les bâtiments d'habitation à conditions :
   - qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - que leur nombre soit limité à une par unité foncière ;
   - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent ;
   - que leur superficie ne dépasse pas **80** m² de surface de plancher.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ac :

10. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupées dans la mesure du possible sur une même unité foncière.

11. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions :
    - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est **liée et nécessaire** à l'activité de l'exploitation.
    - que le nombre de logement soit limité à **1** par exploitation ;
    - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de **20** mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante, sauf si des raisons de sécurité dûment justifiées s'y opposent ;
    - que la surface cumulée ne dépasse pas **120** m² de surface de plancher par exploitation.

Dans les zones soumises au risque d'inondation

12. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
    - **20** m² d'emprise au sol pour les habitations ;
    - **20**% de l'emprise au sol pour les activités et les équipements publics.

13. La reconstruction à l'identique des constructions peut être interdites si des raisons de sécurité s'y opposent.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Accès

1. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès existant depuis la voirie départementale.

2. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

4. Tout accès direct à la RD4 est interdit.

5. L'accès à la zone Acv, au lieu-dit *Tannenhaeusel,* devra se faire à une distance minimale de **70** mètres à partir du passage à niveau.

Voirie publique ou privée

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

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

1. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable :
   - soit par branchement au réseau public d'eau potable quand celui-ci existe,
   - soit par captage, forage, ou puits particuliers conformément aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

Eaux usées:

2. L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau collectif. Néanmoins, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès que celui-ci sera réalisé.

3. Toutes constructions ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux de ruissellement

~~5. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération~~

~~6. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation en vigueur.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

7. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

8. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
    - RD 4 : **75** mètres de l'axe pour toutes les constructions ;

- RD 468 : **25** mètres de l'axe pour les habitations et **20** mètres pour les autres constructions;
- autres voies et chemins y compris du domaine privé : **5** mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Cas des voies ferrées

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **10** mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

Cas des forêts

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **100** mètres comptés depuis les lisières des forêts.

Cas des réseaux d'énergies

5. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doivent respecter une marge de recul au moins égale à :
   - **10** mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz,
   - **15** mètres comptés depuis l'axe des canalisations liées à la géothermie.

Dispositions particulières

6. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électrique, etc.

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point de ces bâtiments soit situé à au moins **3** mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées,

3. aux postes de transformation électrique d'une hauteur de **3,50** m au point le plus haut ni aux autres constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer, de la voirie et des réseaux. Ils devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** mètres par rapport aux limites séparatives.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
   - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
   - les ouvrages spéciaux et d'intérêt collectifs, tels que les antennes de téléphonie ;
   - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone A :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3,5** mètres.

4. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à **3,5** mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans les secteurs de zone Ac et Acv:

5. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
   - **9** mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
   - **12** mètres pour les constructions à usage agricole ou de vente.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doivent être en harmonie entre elles.

3. Pour les teintes dominantes, l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite. Les constructions devront être de couleur sombre~~, aspect brique ou bois~~.

Toitures

4. Les toitures doivent présenter des volumes simples au traitement homogène.

5. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.

6. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dans les zones soumises au risque inondation :

7. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres minimum.

8. Les sous-sols sont interdits.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

En secteur A et Ac :

Non réglementé

En secteur Acv :

1. Toute aire de stationnement de véhicule doit comporter un espace vert selon la norme suivante :
   - **1** arbre doit être planté pour 8 places de stationnement.

   A défaut de pouvoir être positionnés sur le parking, ces arbres seront placés comme « écran » végétal entre l'aire de stationnement et l'espace public.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

1. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

Article 14 A : Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 A : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

« La zone N est une zone naturelle peu ou pas desservie par des équipements publics, qui représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, terres agricoles, abords des cours d'eaux, rives du Rhin, zones humides, friches, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère de la commune et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone est partiellement soumise au risque inondation

De plus, la zone est concernée par le périmètre de protection éloigné du forage d'eau potable de Beinheim, situé sur le ban de la commune de Seltz, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 octobre 2006.»

La zone N comporte :

- ***un secteur Ng*** *qui correspond à une zone naturelle graviérable, réservée aux exploitations de carrières ;*
- ***un secteur NL1*** *qui correspond à une zone naturelle de loisirs lié à la baignade et au port de plaisance;*
- ***un secteur NL2*** *qui correspond à des zones naturelles de loisirs proposant notamment de la restauration ;*
- ***un secteur Nc*** *qui correspond aux zones où des constructions sont permises;*
- ***un secteur Nj*** *qui correspond à une zone naturelle dédiée aux jardins familiaux ;*
- ***un secteur Np*** *qui correspond à une zone naturelle permettant les abris de pâture. »*

(extraits du rapport de présentation)

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.

2. De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
   - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- le défrichement dans les espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics et à la gestion du risque d'inondation.

2. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

4. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

5. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisées classés au titre de l'article L. 113-1 et des espaces plantés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ng :

6. Les constructions et installations à conditions d'être liés et nécessaires à l'exploitation de carrières.

7. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site.

8. Les postes d'accostage et de manutention fluviaux

9. Le dépôt et le stockage de matériaux inertes liés à l'exploitation du site.

10. Au terme de l'exploitation de la gravière il sera permis la réalisation de plans d'eau utilisables pour les loisirs

De plus, sont admis dans le secteur de zone Nj :

11. Les abris de vergers, de jardin, nouveaux, à conditions :
    - qu'ils soient dépourvus de fondation,
    - qu'ils aient une emprise au sol maximale de **5** m²
    - qu'ils ne dépassent pas **2,5** m de hauteur.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Np :

12. Sous réserve de ne pas être soumis à un risque d'aléa inondation fort, les abris de pâture nouveaux, à conditions :
    - qu'ils soient dépourvus de fondation,
    - qu'ils soient ouverts sur au moins **1** côté,
    - que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas **40** m²
    - que leur hauteur ne dépasse pas **3,5** m,
    - que la construction respecte la « transparence hydraulique » et ne fasse pas obstacle à l'écoulement des crues.

De plus, sont admis dans le secteur Nc

13. Les bâtiments et installations à condition d'être liés à l'habitat et aux activités sportives, de loisirs et touristiques.

14. Seules sont autorisées les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale de toute les extensions ne dépasse pas ~~dans la limite de~~ **25** m² de surface de plancher par construction.

15. Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

16. Les démolitions, à condition qu'elles soient autorisées au préalable par un permis de démolir.

De plus, sont admis dans le secteur de zone NL1 :

17. Les constructions et installations liées aux activités de pêche à condition qu'elles soient liées aux aménagements et à l'entretien des étangs de pêche existants.

18. Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs (nautiques, équestres, pratique de la pêche, etc.), à conditions :
    - que leurs emprise au sol cumulée ne dépasse pas **150** m² par unité foncière.

De plus, sont admis dans le secteur de zone NL2 :

19. Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **20%** de l'emprise au sol.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

1. La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès existant depuis la voirie départementale.

2. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable :

3. Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable :
   - soit par branchement au réseau public d'eau potable quand celui-ci existe,
   - soit par captage, forage, ou puits particuliers conformément aux prescriptions de la règlementation en vigueur.

Eaux usées:

4. L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau collectif. Néanmoins, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau dès que celui-ci sera réalisé.

5. Toutes constructions ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

En secteur Nc

7. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les règlementations en vigueur.

Eaux de ruissellement

~~8. Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération~~

~~9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie ou d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

10. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

11. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
    - routes départementales : **25** mètres de l'axe pour les habitations et **20** mètres pour les autres constructions le long des RD 468 et RD 4 ;
    - autres voies et chemins y compris du domaine privé : **8** mètres de l'axe pour toutes les constructions.

En secteur Nc

2. Les bâtiments situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne de construction des bâtiments existants. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment devra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit implanté entre ces deux limites.

Cas des voies ferrées

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **10** mètres comptés depuis la limite légale du domaine ferroviaire.

Cas des voies d'eau

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **15** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau, étangs et fossés en eau.

5. **En secteur Nc**, cette distance de recul minimal est rapportée à **6** mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés en eau.

6. **En secteur Ng**, cette distance de recul n'est pas règlementée.

Cas des forêts

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à **100** mètres comptés depuis les lisières des forêts.

7. **En secteur Nc et Ng**, cette distance de recul minimal est rapportée à **10** mètres comptés depuis les lisières des forêts soumises au régime forestier

Cas des réseaux d'énergies

8. Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doivent respecter une marge de recul au moins égale à :
    a. **10** mètres comptés depuis l'axe des canalisations de transport de gaz,
    b. **15** mètres comptés depuis l'axe des canalisations liées à la géothermie.

Dispositions particulières

9. Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

10. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électrique, etc.

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur Nc

11. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **2** mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport aux règles précitées,
- aux postes de transformation électrique d'une hauteur de **3,50** m au point le plus haut ni aux autres constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du chemin de fer, de la voirie et des réseaux. Ils devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

1. Seul sont autorisés les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **20%** de l'emprise au sol.

En secteurs NL2, Nj et Ng

Non réglementé.

En secteur Nc

2. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder **30**% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur NL2

3. L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder **10**% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 N : Hauteur des constructions

Mode de calcul :

La hauteur est mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction au point le plus haut de la toiture.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que :

- paratonnerres,
- souches de cheminées,
- etc.

En zone N

1. La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder **4,50** mètres.

Toutefois, en secteur Nv

2. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **2,50** mètres.

Toutefois, en secteur Np

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **3,50** mètres.

Toutefois, en secteur Ng

4. Non réglementé.

Toutefois en secteur Nc

5. La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder **3** mètres à l'égout du toit et **6** mètres au faîtage.

Toutefois, en secteur NL1

6. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **5** mètres.

Toutefois, en secteur NL2

7. La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9** mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

Règle générale

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

2. Les constructions devront être de couleur sombre, aspect brique ou bois.

Toitures

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés en toiture à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dans les zones soumises au risque inondation :

4. Dans les zones inondables non couvertes par un plan de prévention des risques opposable, mais identifiées au plan de règlement, le niveau fini de la dalle du RDC des nouvelles constructions devra dépasser la cote des plus hautes eaux, lorsqu'elle est connue, de **0,30** mètres minimum.

5. Les sous-sols sont interdits.

De plus, en secteur de zone Nc

6. Les pentes des toitures ne devront pas excéder **30**°.

Article 12 N : Stationnement

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet

En secteur NL2

3. Les occupations suivantes comporteront au minimum **1** place de stationnement :
   - pour **1** chambre d'hôtel,
   - pour **4** couverts de restaurant,
   - pour **10** ml de plage aménagée.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

2. Privilégier les essences végétales locales adaptées aux sols et éviter le recours aux espèces reconnues comme invasives dans les haies de clôtures et aménagements paysagers.

En secteurs NL1, NL2 et Nc

3. Toute aire de stationnement de véhicule doit comporter un espace vert selon la norme suivante :
   - **1** arbre doit être planté pour **8** places de stationnement.

   A défaut de pouvoir être positionnés sur le parking, ces arbres seront placés comme « écran » végétal entre l'aire de stationnement et l'espace public.

4. Les espaces boisés préexistant seront conservés lorsqu'ils ne sont pas surbâtis.

Article 14 N: Performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements

Non réglementé

Article 15 N: Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Affouillement et exhaussements du sol

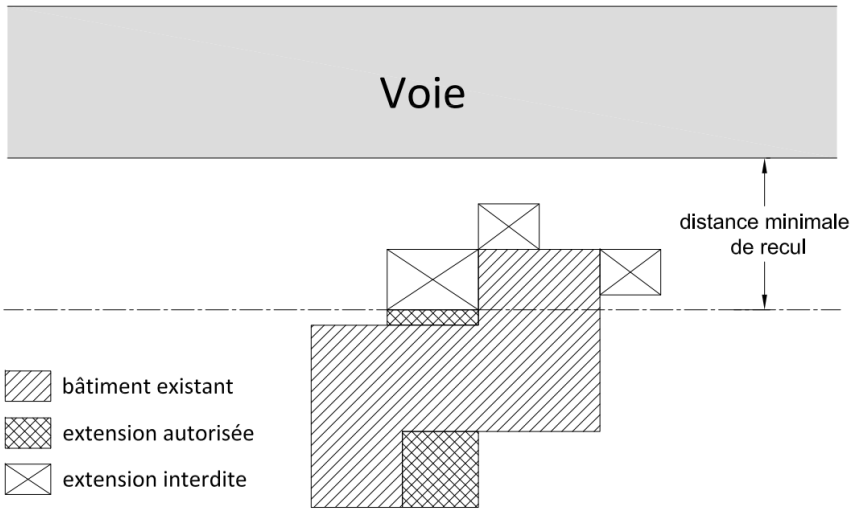
Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

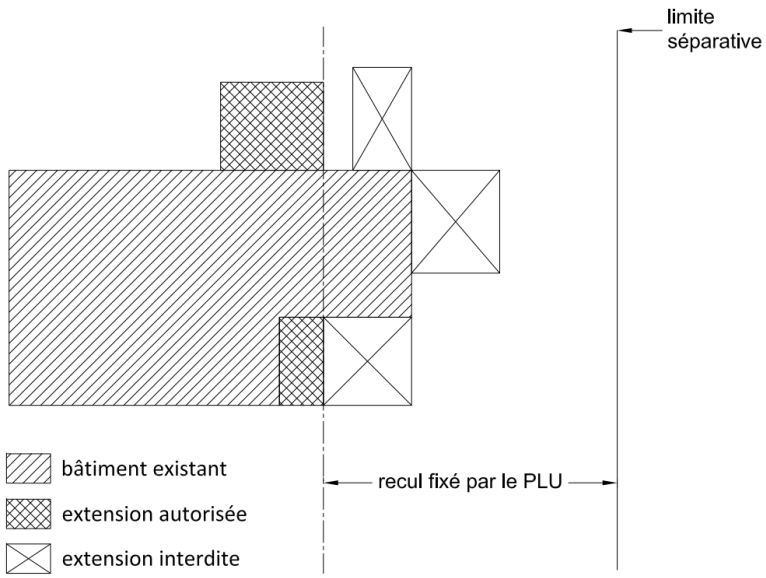
Aggravation de la non-conformité

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

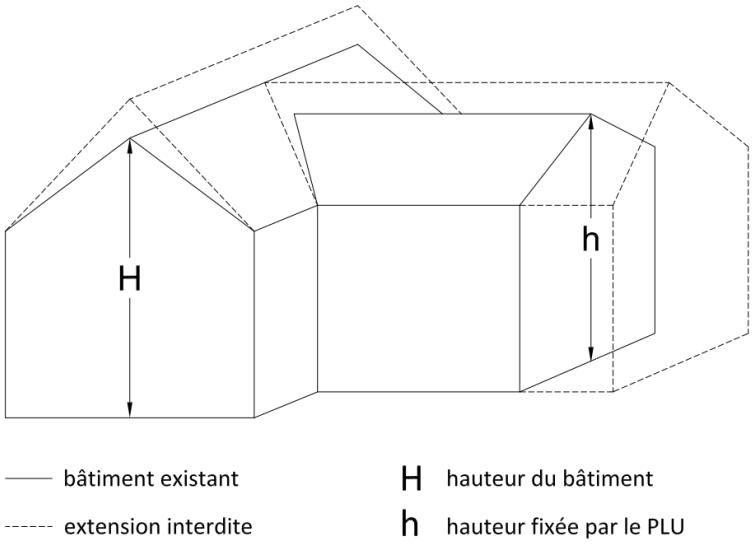
- **Par rapport à la limite des voies**
  Tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée.



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



- **Par rapport à la hauteur**
  Toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur édictée par la règle.



- **Par rapport à l'aspect extérieur**
  Les éléments listés dans la règle mais non concernés par le projet n'ont pas l'obligation d'être modifiés pour suivre la règle.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,…, ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, …)

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Bâtiment

Construction close et couverte. (cf. définition des constructions ci-dessous).

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation et ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation tels que : garage, abri (vélos, poubelles, bois, outils de jardinage,…), remise (outils de jardin, de bricolage…), etc.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

Construction principale

Une construction principale est une construction à usage d'habitat, d'activités, d'équipements, de bureaux, de commerce, y compris les garages lorsqu'ils sont accolés.

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Cote NGF

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Dépendances

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs

Schlupf

La tradition locale dite du "*schlupf*" est une pratique locale d'implantations destinée à faciliter les problématiques d'écoulement des eaux de toit ou de ventilation/éclairage des constructions qui ont donné des modes d'implantations particuliers.

Il s'agit d'une sorte de passage étroit entre une construction et la construction voisine. Le "*schlupf*" est généralement un espace, un couloir de plus de 2 mètres de haut, et d'environ un mètre de largeur entre deux maisons.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m^2, celle d'une pièce isolée de 9 m^2.

La Surface de Plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme (Art. L. 111-14).