



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

BOOTZHEIM

REGLEMENT ECRIT

Élaboration du PLU le 7/02/2012

MODIFICATION N°1 DU PLU

EXAMEN AU CAS PAR CAS

le 11/04/2025

Maire,
Clément ROHMER



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

COMMUNE DE BOOTZHEIM



PLAN LOCAL D'URBANISME



2.1 – REGLEMENT

Jérôme ESPARGILIERE

Urbanisme Paysage Environnement
2 rue Loys Chandieu - 67 000 STRASBOURG

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION.....	7
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	8
ARTICLE 5 – CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRES II A V	8
ARTICLE 6 - DEFINITIONS	9
ARTICLE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
ZONE UA.....	15
ZONE UB.....	23
ZONE UE.....	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
ZONE A	39
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
ZONE N	47
TITRE VI ANNEXES AU REGLEMENT	51

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles **R. 123-4** à **R. 123.10** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOOTZHEIM du département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67056).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

2.1.1. Les articles **d'ordre public** du Code de l'Urbanisme :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.1.2. Les articles **L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 312-2 et L. 424-4** du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.1.3. L'article **L. 111-1-4** du Code de l'Urbanisme qui s'applique, en dehors des espaces urbanisés des communes, aux abords des grands axes routiers.

2.1.4. Les cinq derniers alinéas de l'article **L. 421-3** du Code de l'Urbanisme visant la réalisation d'aires de stationnement.

2.1.5. Les articles **L. 123-16** et **L. 421-4** du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.

2.1.6. 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.

2.1.7. L'article **L. 111-3** du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.

2.1.8. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme, les dispositions législatives énoncées ci-après :

2.1.2. Les articles **L. 123-2, L. 126-1** et **R. 126-1 à R. 126-3** du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

2.1.3. L'article **L. 315-8** du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

1 - LES ZONES URBAINES "ZONES U"

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **U**. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone **UA** qui comprend le secteur **UAa** ;
- La zone **UB** qui se divise en quatre secteurs : les secteurs **UBa**, **UBb**, **UBc** et **Ubd** ;
- La zone **UE**.

2 - LES ZONES A URBANISER "ZONES AU"

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**. Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La commune ayant choisi de limiter son expansion au minimum nécessaire à son développement, aucune nouvelle zone n'est définie en dehors des zones déjà urbanisées.

Il n'y a donc pas lieu de développer de réglementation pour ce type de zones.

3 - LES ZONES AGRICOLES "ZONES A"

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **A**. Les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A est comprise les secteurs **AS1**, **AS2** et **An**.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "ZONES N"

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre **N**. Les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend les secteurs **Na**, **Ni** et **Nj**.

5 - LES EMPLACEMENTS RESERVÉS

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L'article **L. 123-1** du Code de l'Urbanisme les définit comme suit : « Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

ARTICLE 5 – CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRES II A V

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

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

ARTICLE 6 - DEFINITIONS

LIMITES SEPARATIVES

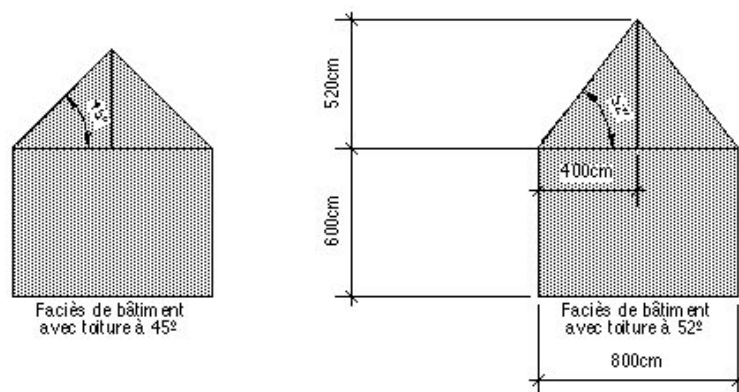
Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus ; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.

- BÂTIMENT ANNEXE

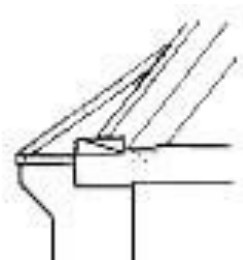
Construction de faible surface à usage non principal, située sur le même terrain que la construction principale, implantée isolément ou accolée sans être intégrée à cette dernière. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à bois, abri à vélo, ...

- LES PENTES DE TOITURES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Pentes comprises entre 45° et 52°,



COYAU

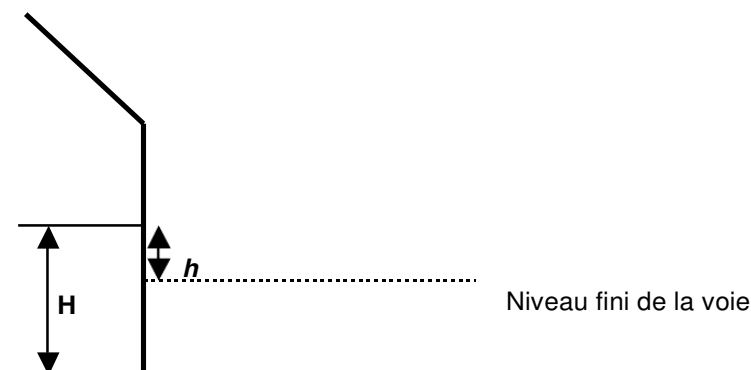


Dessin d' un coyau

Cale en bois de forme triangulaire effilée, utilisée pour relever la pente d'une couverture au droit de la gouttière.

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier niveau de la construction. Le niveau du rez-de-chaussée pourra être réglementé suivant les secteurs, soit par rapport au terrain naturel d'assiette de la construction, soit par rapport au niveau fini de la voie publique qui donne accès à la parcelle sur laquelle est implanté le bâtiment (cote de fond de trottoir).



COMBLES

Espaces aménageables dont le niveau de plancher prend naissance à une hauteur supérieure à celle de l'égout de la toiture.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder en SHOB 80 % de la SHOB du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 1m par rapport aux façades des étages inférieurs sur 80 % minimum du périmètre de l'étage inférieur

LIGNE D'APPUI DES CONSTRUCTIONS (PAR RAPPORT AUX VOIES)

Ligne déterminée par la prolongation latérale du plan de la façade sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

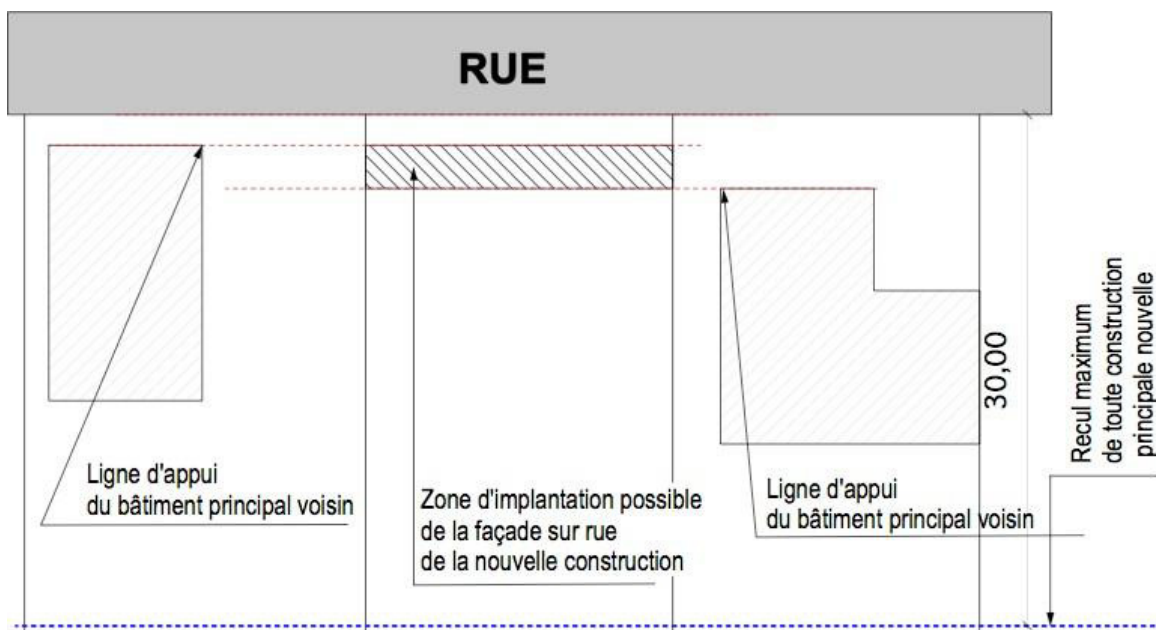
Dans le cas où les deux bâtiments principaux voisins ne se situent pas sur la même ligne d'appui, la ligne d'implantation de la façade de la nouvelle construction qui est prise en compte est celle de l'un des deux bâtiments, ou toute ligne parallèle à l'une des deux lignes et située dans la zone qu'elles délimitent.

Le plan de la façade pris en compte est celui qui correspond à une proportion supérieure ou égale à 50 % de la surface totale de la façade sur rue.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de construction.

En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne d'appui résulte de la prolongation latérale du plan de la façade sur rue du bâtiment principal voisin le plus proche.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale des plans des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.



MODES DE CALCULS

RECU L PAR RAPPORT À LA LIMITE D'EMPRISE DE L'ESPACE PUBLIC

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes d'appui des constructions.

RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriel s, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Lorsqu'une construction est à proximité de la voie publique qui dessert la parcelle ($\leq 5m$) :

- La hauteur maximale à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

Lorsque la construction est plus éloignée de la voie :

- La hauteur maximale à l'égout de toiture est calculée du niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.
- La hauteur hors tout est calculée du niveau moyen du terrain naturel d'assiette du bâtiment au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de la surface constructible de l'unité foncière correspond à la projection verticale du volume de la construction ou de l'installation au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Végétation des abords de cours d'eau (ripisylve) et autres boisements :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et le défrichement d'arbres appartenant à une ripisylve ou à toute autre boisement sont interdits.
- Les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
 - S'ils sont liés à l'entretien de la ripisylve.
 - S'ils sont nécessaires à l'entretien des arbres, à la restauration écologique du boisement ou lorsqu'elles favorisent la régénération/le rajeunissement des éléments végétaux.
 - S'ils sont liés aux travaux de gestion, de restauration écologique et hydraulique et de mise en valeur des espaces naturels.
 - S'ils sont liés aux aménagements visant à la protection contre le risque d'inondation.
 - S'ils sont nécessaires à l'aménagement de sentiers ou de pistes cyclables ou s'ils sont nécessités par la création ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics (type ligne haute tension, canalisations...) ou d'ouvrages d'infrastructures. Dans ces cas, les éléments végétaux doivent être remplacés et faire l'objet de compensations adaptées. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la ripisylve en question.
 - S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou autochtones.
 - S'ils sont nécessités par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances (Rappel rapport de présentation).

Elle identifie le vieux village.

Elle comprend un secteur **UAa**, situé de part et d'autre de l'impasse des Merles et ne pouvant être desservi par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce ou d'artisanat,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées,
- Les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- Les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les abris d'animaux,
- Les affouillements ou les exhaussements du sol.
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières ou décharge,
- Les habitations légères de loisirs,

ARTICLE 2 – UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UA.

Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone,
- Les nouvelles constructions et les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations agricoles existantes sur l'unité foncière de l'implantation de l'aménagement, à condition qu'ils n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...),
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, ... à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone UAa :

- En secteur de zone UAa, ne sont autorisées que les constructions annexes ne nécessitant pas de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - UA ACCES ET VOIRIE**

3.1. Accès

3. 1. 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
3. 1. 2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. 1. 3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. 1. 4. La délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à :
 - la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. 1. 5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque que 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.
3. 1. 6. Aucun accès direct de garage en façade n'est autorisé depuis la rue.

3.2. Voirie

3. 2. 1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. 2. 2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. 2. 3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
3. 2. 4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 17 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans la placette.

ARTICLE 4 - UA DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement**4.2.1. Eaux usées****a) Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

c) Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux de parcelles et terrains privés.
- le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur (Article 31 du règlement de service relatif aux eaux pluviales).
- Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3. Électricité –Téléphone –Télédistribution

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

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

ARTICLE 5 - UA CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

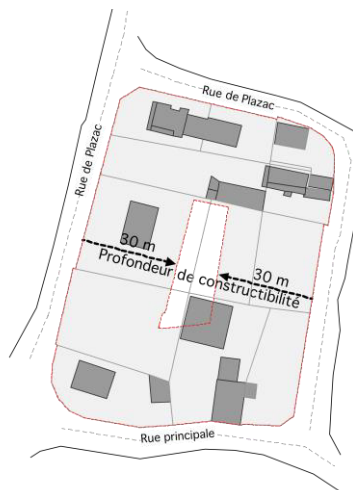
ARTICLE 6 - UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

6.1. Dispositions générales

- 6.1.1 Les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la rue ou aux limites parcellaires.
- 6.1.2 Aucune façade sur rue des bâtiments – tant principaux qu'annexes – ne peut être implantée en avant de la ligne d'appui des constructions des bâtiments voisins la plus proche de l'emprise publique.
Aucune façade sur rue des bâtiments principaux ne peut être implantée en arrière de la ligne d'appui des bâtiments voisins la plus éloignée de l'emprise publique.
- 6.1.3 Ces règles (6.1.2 et 6.1.3.) devront être respectées par au moins 50 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.
- 6.1.4 Les saillies sur façade et débords de toiture surplombant les voiries publiques sans trottoir sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade et limités à 50 cm de profondeur.
- 6.1.5 Aucune construction ne pourra être effectuée à plus de 30 m de la limite d'emprise de la voie qui dessert l'unité foncière concernée, à l'exception des constructions annexes (limitées à 40 m²) et des piscines.



6.2. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de l'Ischert.

6.3. Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes (20 % de la surface du bâtiment existant) et non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante ;
- Aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruit à l'identique ;
- Aux démolitions-reconstructions, qui pourront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial ;
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter avec un recul maximum de 10 m pour leur façade sur rue.

- Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 10 cm.
- La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

ARTICLE 7 - UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

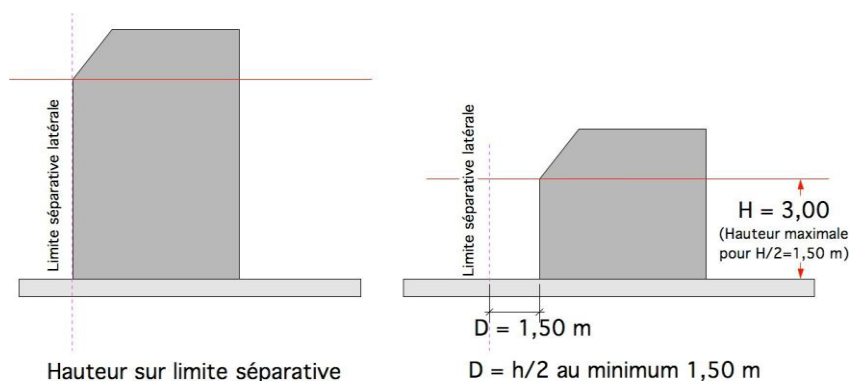
Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

7.1. Dispositions générales

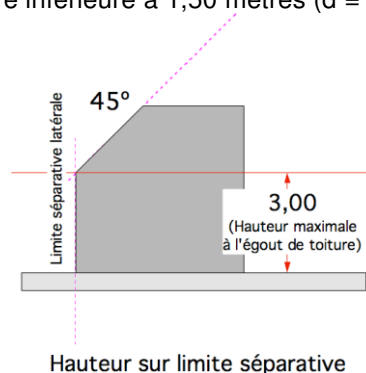
7.1.1. Dans une limite de 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantées de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative,
- soit à l'alignement du schlupf existant,
- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche (latérale ou fond de parcelle), est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2$ au minimum 1,50 m).



7.1.2. Au-delà de la limite de 30 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantés de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative, si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle entre dans un gabarit de hauteur maximum calculé par rapport à un angle de 45° par rapport à l'horizontale.
- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche (latérale ou fond de parcelle), est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2$ au minimum 1,50 m).



7.2. Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 10 cm.

Les dispositions générales ci-dessus (7.1.) ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 - UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m pourra être demandée.

ARTICLE 9 - UA EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

Emprise maximale

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface constructible de l'unité foncière.

La surface des garages est limitée à 40 m², au delà de la limite constructible.

ARTICLE 10 – UA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4,50 mètres hors tout.

10.2 Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 m hors tout.

ARTICLE 11 - UA ASPECT EXTERIEUR

11.1. Architecture et intégration à l'environnement

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.

11.2. Dispositions générales**11.2.1. Architecture**

- a) Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, colombages, pierre naturelle, ...).
- b) Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux colombages.
- c) ~~Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade. Les balcons en surplomb du domaine public sont proscrits.~~
- d) Les ouvrages techniques (tels que postes de transformations électriques, ...) doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.
- e) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

11.2.2. Toitures

- a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 52 °.
- b) Dans le cas d'une reconstruction, le sens initial du faîtage principal doit être respecté.
- c) Les toitures en terrasse sont autorisées dans le cas :
 - de constructions annexes,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifdès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité.
Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.
- d) En cas d'aménagement ou de modification d'un bâtiment dont les pentes de toitures ne sont pas conformes à l'alinéa a), la pente préexistante peut être conservée.

11.2.3. Clôtures

- a) Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- b) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie, soit par une combinaison des deux. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en baraudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.
- c) La hauteur admise pour les parties pleines des clôtures est limitée à 1,20 m.
- d) La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, la différence entre la partie pleine et la hauteur totale devant être à claire voie (bois, baraudage vertical, ...)
- e) Les portails ne peuvent excéder 2 m.

ARTICLE 12 – UA STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

a) Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage d'habitation :

- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 180 m²,
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 180 m² de surface de plancher.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- bureaux	1 emplacement par 30 m ² de surface de plancher
- services publics ou d'intérêt collectifs	1 emplacement par 350 m ² de surface de plancher
- artisanat, industrie	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

12.4. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.

12.5. Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts dans les quantités requises dans un rayon de moins de 100 m de son opération.

12.6. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 13 – UA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~13.1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.~~

~~13.2. L'imperméabilisation au sol est limitée à 80 % de la surface constructible de l'unité foncière.~~

13.1. Pour les constructions nouvelles et les extensions, hors réhabilitation de l'existant, il est exigé qu'au moins 20% de la surface de chaque terrain ou lot soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées et les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans cette surface.

13.2. En cas de réhabilitation de bâtiments existants entraînant la création de nouveaux logements, au moins 50% de la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.

13.3. L'imperméabilisation au sol est limitée à 80 % de la surface constructible de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - UA COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances dans le respect des principes fixés par les Orientations d'Aménagement (Rappel rapport de présentation).

Elle identifie les extensions récentes datant pour leur grande part d'après la deuxième moitié du XX^e siècle.

Elle se divise en quatre secteurs de zone :

- le secteur **UBa**, qui correspond aux extensions récentes du centre de la commune,
- le secteur **UBb** qui correspond à la zone de requalification urbaine sur lequel doit se développer un quartier résidentiel en lieu et place d'une installation artisanale désaffectée, dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement qui lui est affectée,
- le secteur **UBc** qui correspond à la partie Nord le long de la rue de l'Europe,
- le secteur **UBd**, qui correspond à la zone de logements et de hangars de stockage et ne pouvant être desservie par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce, ou d'artisanat,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les installations classées,
- Les terrains aménagés de campings ou de caravaning,
- Les dépôts de véhicules,
- Les dépôts de ferraille ou de carcasse de véhicules,
- Les dépôts de déchets, les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les abris d'animaux,
- Les affouillements ou les exhaussements du sol,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières ou décharge,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les OUS qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UB.

Toutefois, sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- Les nouvelles constructions et les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations agricoles existantes sur l'unité foncière de l'implantation de l'aménagement, à condition qu'ils n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...),
De plus, dans le **secteur de zone UBd**, les constructions et installations ne devront pas produire des eaux usées résiduelles non domestiques ;
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, ... à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisé dans la zone,

- Les abris pour animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur de zone UBb :

En secteur de zone UBb, l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec l'orientation d'aménagement de ce secteur, et notamment sous la forme de permis de construire groupé valant division parcellaire, de permis d'aménager pour la réalisation d'habitat individuel et/ou collectif. L'urbanisation de la zone pourra être réalisée en plusieurs phases.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UB

ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- 3.1.2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.1.3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.4. La délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peut être subordonnée à :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- 3.1.5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

3.2.5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de ramassage des ordures, publics ou privés, de faire aisément demi-tour sans manœuvre. À ce titre, un cercle de 17 mètres de diamètre devra pouvoir être inscrit dans la placette.

3.2.4. Toute voie nouvelle en impasse de plus de 100 m est interdite, la mesure étant pris de l'origine de la voie (démarrage de l'axe de la voie au bord de la voie sur laquelle elle est raccordée) à l'extrémité la plus éloignée de la placette de retournement).

Cette règle ne s'applique pas pour les voies en impasse provisoires destinées à faire l'objet d'un bouclage.

ARTICLE 4 - UB DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

Dans le secteur UBd, les eaux usées domestiques devront être traitées par assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Dans ce cas, les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public si celui-ci est réalisé. Ces dispositifs sont à la charge des constructeurs.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Sans objet

c) Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux de parcelles et terrains privés.
- le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur (Article 31 du règlement de service relatif aux eaux pluviales).
- Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

6.4. Électricité –Téléphone –Télédistribution

Lorsque que les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être aussi.

Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

En secteur UBb et UBc, les réseaux devront être enterrés.

ARTICLE 5 - UB CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bootzheim
Règlement

6.1. Dispositions générales en secteurs UBa et UBd

- 6.1.1 La façade sur rue de toute construction en premier rang doit être édifiée dans une bande comprise entre les lignes d'appui des constructions des deux parcelles voisines les plus proches. Cette implantation devra être respectée par au moins 50 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant être qu'en retrait par rapport à cette ligne.
- 6.1.2 La ligne d'appui des constructions annexes doit soit correspondre à la celle des constructions principales soit être en retrait par rapport à celle-ci.
- 6.1.3. Les saillies sur façade surplombant les voiries publiques sans trottoir sont interdites, à l'exception des débords de toiture, limités à 50 cm au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade.
- 6.1.4. La façade du bâtiment donnant sur la voie doit être parallèle à la voie publique desservant la parcelle.

6.2. Dispositions générales en secteur UBb

- 6.2.1 La façade sur rue des habitations pourra être implantées avec un recul maximal de 10 mètres par rapport à l'axe de la voirie qui dessert la parcelle, en conformité avec l'orientation d'aménagement inscrite sur ce secteur.
- 6.2.2 Cette implantation devra être respectée par au moins 50 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant pouvant être en retrait par rapport à cette ligne.
- 6.2.3 La ligne d'appui des constructions annexes doit soit correspondre à la celle des constructions principales soit être en retrait par rapport à celle-ci.
- 6.2.4 Les saillies sur façade surplombant les voiries publiques sans trottoir sont interdites, à l'exception des débords de toiture, limités à 50 cm au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade.
- 6.2.5 La façade du bâtiment donnant sur la voie doit être soit parallèle à la voie qui dessert la parcelle, soit perpendiculaire aux limites séparatives latérales, à moins que la configuration du terrain ne le permette pas.

6.3. Dispositions générales en secteur UBc

- 6.3.1. La façade sur rue des constructions principales en premier rang devra être implantées dans la zone d'implantation inscrite sur le plan de zonage. Cette bande présente une épaisseur de 9 mètres.
- 6.3.2. Cette implantation devra être respectée par au moins 50 % du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant être qu'en retrait par rapport à cette ligne.
- 6.3.3. La ligne d'appui des constructions annexes doit soit correspondre à la celle des constructions principales soit être en retrait par rapport à celle-ci.
- 6.3.4. La façade du bâtiment donnant sur la voie doit être parallèle à la voie publique desservant la parcelle.
- 6.3.5. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 10 cm.
- 6.3.6. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

6.4. Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes de 30 m² d'emprise maximale, non closes sur au moins deux côtés, dont un donnant sur la voie publique ou d'accès.
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments existants ayant subi un sinistre,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront implanter leur façade sur rue soit sur la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle soit à 10 m maximum de celle-ci.

6.5. Implantation par rapport aux routes départementales

De part et d'autre de la RD 468, les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 35 mètres.

6.6. Implantation par rapport aux cours d'eau

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux berges de l'Ischert.

ARTICLE 7 - UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

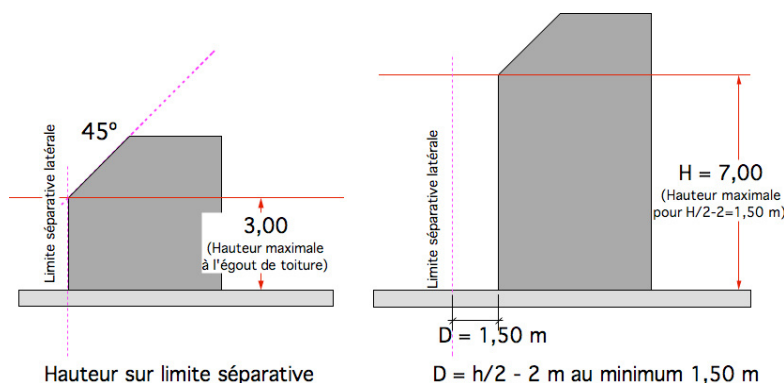
Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

7.1. Dispositions générales

7.1.1 Dans la limite des premiers 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension en premier rang par rapport aux limites séparatives doit être implantée de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative,
- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2$ au minimum 1,50 m),
- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 m, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2 - 2$ m au minimum 1,50 m), dès lors que le pignon est tourné vers la limite concernée

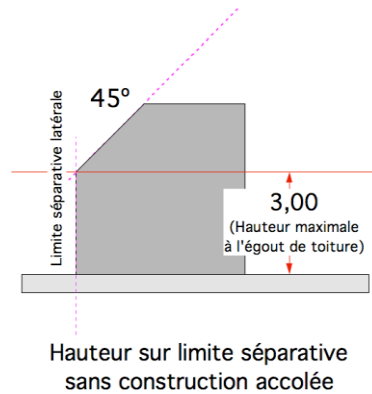


7.1.2 Au-delà de la limite de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique, toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension doit être implantée par rapport aux limites séparatives de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative :
 - si la construction est accolée à un autre bâtiment de la parcelle voisine,
 - si la construction ne dépasse pas 3 m de hauteur à l'égout de toiture et qu'elle entre dans un gabarit de hauteur maximum calculé par rapport à un angle de 45° par rapport à l'horizontale.
- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche (latérale ou fond de parcelle), est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux

points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d = h/2$ au minimum 3 m).

- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite séparative la plus proche (latérale ou fond de parcelle), est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 2 m, sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2 - 2$ m au minimum 1,50 m), dès lors que le pignon est tourné vers la limite concernée.



7.2. Dispositions particulières

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 10 cm.

Les dispositions générales ci-dessus (7.1.) ne s'appliquent pas:

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux abris de jardins qui pourront s'implanter soit sur la limite séparative soit en retrait par rapport à cette limite en observant un recul minimum de 1 mètre dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m².
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- **En secteur UBc**, la distance de 20 m réglementée en 7.1.1 est portée à 30 m.
-

ARTICLE 8 - UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ.

8.1. Dispositions générales

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m pourra être demandée.

ARTICLE 9 - UB EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

Emprise maximale

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface constructible de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UB HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

10.1 Dispositions générales en secteur UBa, UBb et UBd

10.1.1 La hauteur maximale à l'égout de la toiture de la construction est fixée à 6 mètres.

10.1.2 La hauteur maximale hors tout de la construction est fixée à 12 m au faîtage.

10.1.3 La hauteur maximale hors tout des constructions annexes non accolées à la construction principale est fixée à 4,50 m.

10.2 Dispositions générales en secteur UBc

10.2.1 La hauteur maximale à l'égout de la toiture de la construction est fixée à 7 mètres.

10.2.2 La hauteur maximale hors tout de la construction est fixée à 12 m au faîtage.

10.2.3 La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 4,50 m par rapport au niveau de la dalle du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

10.3 Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront avoir une hauteur maximale de 15 m hors tout.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UB ASPECT EXTERIEUR

11.1. Architecture et intégration à l'environnement

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

11.2. Dispositions générales

11.2.1. Architecture

- a) Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, colombages, pierre naturelle, ...) ;
- b) Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux colombages ;
- c) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 100 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle sauf en secteur UBc où cette hauteur est portée à 150 cm.

11.2.2. Toitures

- ~~a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 52 °.~~
- a) Les toitures des volumes principaux des constructions à destination d'habitation doivent :
- Soit présenter une pente comprise entre 45 ° et 52 ° ;
 - Soit être réalisées en toiture plate.

Dans le secteur UBb sont néanmoins admis les toits à la Mansard, sous réserve que la construction ne dépasse pas une largeur maximale de 13 m.

~~b) Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas :~~~~— de constructions annexes,~~~~— d'extensions ou de nouveaux bâtiments, dans la limite de 20 % (du bâtiment fini) de la surface projetée de chaque construction principale.~~~~— de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~~~c) Elles ne devront pas présenter de matériaux bruts d'étanchéité mais devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.~~~~d) En cas d'aménagement ou de modification d'un bâtiment dont les pentes de toitures ne sont pas conformes à l'alinéa a), la pente préexistante peut être conservée~~

b) Dans le cas de toiture-terrasse, cette dernière ne devra pas présenter de matériaux bruts d'étanchéité mais devra être protégée par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

c) En cas d'aménagement ou de modification d'un bâtiment dont les pentes de toitures ne sont pas conformes à l'alinéa a), la pente préexistante peut être conservée.

d) Dans le cas de pente de toiture des volumes principaux comprise entre 45 et 52°, la toiture devra être à deux pans.

11.2.3 Clôtures

~~a) Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.~~~~b) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie, soit par une combinaison des deux. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est prescrit. Tout élément en baraudage horizontal ou en simple grillage est également prescrit, à moins qu'il ne soit situé à l'arrière d'une haie vive.~~~~c) La hauteur admise pour les parties pleines des clôtures est limitée à 1,20 m.~~~~d) La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, la différence entre la partie pleine et la hauteur totale devant être à claire-voie (bois, baraudage vertical, ...)~~~~e) Les portails ne peuvent excéder 2 m de hauteur.~~

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.

En limite d'emprise publique ou de voie privée :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 centimètres surmonté ou non d'un grillage fin à large maille ou d'une palissade ajourée (comportant au moins 30% de vides).

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Elles doivent être constituées de haies vives ou de grillages doublés de haies vives.
- Les clôtures devront pouvoir permettre le passage de la faune :
 - Soit en ménageant un passage de 10 centimètres minimum entre le sol et le grillage.
 - Soit en optant pour un grillage avec une largeur de mailles d'au moins 5 centimètres et une hauteur de mailles d'au moins 10 centimètres.

ARTICLE 12 – UB STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement devra correspondre aux besoins de chaque construction en fonction de sa destination et être assuré en dehors du domaine public.

a) Pour les constructions nouvelles ou rénovations à usage de logement :

- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée jusqu'à 180 m²,
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher entamée au-delà de 180 m² de surface de plancher.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extension, de transformation ou de rénovation s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.

b) Pour les constructions nouvelles ou rénovations à autre usage :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- bureaux	1 emplacement par 30 m ² de surface de plancher
- services publics ou d'intérêt collectifs	1 emplacement par 350 m ² de surface de plancher
- artisanat, industrie	1 emplacement par 100 m ² de surface de plancher

- 12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.4. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
- 12.5. Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts dans les quantités requises dans un rayon de moins de 200 m de son opération.
- 12.6. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 12.7. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE 13 - UB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- ~~13.1. Les surfaces plantées, engazonnées ou cultivées en jardins devront représenter au minimum 30% de l'emprise de l'unité foncière.~~
- ~~13.2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins et entretenues.~~
- ~~13.3. Les unités foncières qui comportent 4 places de stationnement ou plus devront être plantées d'un arbre par 4 places.~~
- ~~13.4. Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.~~
- 13.1. Pour les constructions nouvelles et les extensions, hors réhabilitation de l'existant, il est exigé qu'au moins 35% de la surface de chaque terrain ou lot soit plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- 13.2. En cas de réhabilitation de bâtiments existants entraînant la création de nouveaux logements, au moins 50% de la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée. Les aires de stationnement végétalisées et les toitures végétalisées ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
- 13.3. Un arbre à haute tige de circonférence minimale de 18 à 20 cm devra être planté par tranche de 100 m² d'espace en pleine terre imposé.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être regroupés. Ces arbres ne sont pas compris dans le calcul de ceux imposés au paragraphe précédent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - UB PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour les constructions nouvelles, les extensions et la réhabilitation de bâtiments existants entraînant la création d'un ensemble de 4 logements minimum, un dispositif de production d'énergie renouvelable devra être mis en place.

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine déjà urbanisée qui correspond au territoire accueillant les aménagements sportifs de la commune et où les équipements publics existants permettent le développement d'activités et d'équipements sportifs venant compléter ceux existant déjà (Rappel Rapport de présentation).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2 :

- Les constructions ou lotissements à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, les exploitations agricoles et forestières ou les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées incompatibles avec la vocation sportive et de loisirs de la zone ;
- Dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- Parc d'attraction,
- Aire de jeux et de sport,
- Garages collectifs de caravanes,
- Affouillements ou exhaussement du sol,
- Les terrains aménagés en camping ou caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- La création de carrière, gravière ou d'étangs,

ARTICLE 2 - UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- La construction d'une habitation dès lors qu'elle est nécessaire au gardiennage de l'équipement, qu'elle ne dépasse pas 120 m² de surface de plancher et qu'elle est intégrée à l'équipement.
- La construction des équipements nécessaires au fonctionnement des activités sportives accueillies sur le site,
- Les équipements publics à usage sportif,
- Les dépôts et stockages de type bois, fioul, gaz, à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet et qu'ils soient liés aux besoins des équipements publics et de sports et loisirs.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UE ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.3. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.

ARTICLE 4 - UE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

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

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, s'il est disponible à proximité.

Si aucun branchement sur le réseau public n'est possible, les eaux usées devront être traitées par assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. Dans ce cas, les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public si celui-ci est réalisé. Ces dispositifs sont à la charge des constructeurs.

b) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduelles.

c) Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, ...) que celles des eaux de parcelles et terrains privés.
- le rejet vers un réseau public ou vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur (Article 31 du règlement de service relatif aux eaux pluviales).
- Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

ARTICLE 5 - UE CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

6.1. Dispositions générales

Toute construction et installation nouvelle devra être implantée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

6.2. Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'intérêt public qui peuvent être édifiés soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètres.

ARTICLE 7 - UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

7.1. Dispositions générales

Toute nouvelle construction doit être implantée de la manière suivante :

- soit sur la limite séparative,
- soit par rapport aux limites séparatives au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres ($d = h/2$ au minimum 2 m).

7.2. Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 - UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Dispositions générales

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m pourra être demandée.

ARTICLE 9 - UE EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 - UE HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 4,50 m.

ARTICLE 11 - UE ASPECT EXTERIEUR

11.1 Architecture et intégration à l'environnement

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

ARTICLE 12 – UE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - UE ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13. 1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
13. 2. Les aires de stationnement qui comportent 4 places de stationnement ou plus devront être plantées d'un arbre par 4 places.
13. 3. Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Rappel Rapport de présentation).

Elle comporte trois secteurs de zone :

- le secteur **As1**, constructible pour les besoins de l'exploitation agricole, située au Nord de la commune et à l'Ouest de l'Ischert.
- le secteur **As2**, constructible pour les besoins de l'exploitation agricole, située au Sud de la commune et à l'Ouest de l'Ischert,
- le secteur **An**, inconstructible, situé à l'Est de la commune.

Dans la zone A, certains terrains sont soumis au risque d'inondation de l'Ischert : il sont repérés au plan par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 - A.

En secteur de zone An, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2 – A, y compris la construction de nouveaux équipements.

ARTICLE 2 - A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition.

OUS admises sous conditions dans toute la zone (à l'exception du secteur de zone An) :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone.
- Les aménagements pour la réalisation d'une voie verte,
- Les abris à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (abris techniques, arboriculture, ...), dans le respect des sites et de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains ou à l'extension de constructions existantes, dans la limite de 20 % de leur surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- **Uniquement en secteur As1 :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole par nature et par relation,
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la sortie d'exploitation,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement être préexistants ou concomitants,
 - qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence continue sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole,
 - qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.
- **Uniquement en secteur As2 :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à l'exception de celles d'élevage.
 - Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone ;

- **En secteur An** seul l'aménagement des équipements et des installations existantes tels que : passerelles et ouvrages hydrauliques sur le Mühlbach, lignes électriques aériennes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - A ACCES ET VOIRIE

3.1. Voirie

3. 1. 1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
3. 1. 2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise minimum de 5 mètres.

3.2. Accès

3. 2. 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
3. 2. 2. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
3. 2. 3. Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. 2. 4. Le permis de construire ou l'autorisation prise préalablement peut imposer :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci- dessus.
3. 2. 5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque que le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE 4 - A DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimenté en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

4.2. Assainissement

4. 2. 1. Eaux usées

a) Eaux usées domestiques :

- Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques
- Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

- De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public si celui-ci est réalisé. Ces dispositifs sont à la charge du constructeur.

b) Eaux usées non domestiques :

- Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.
- En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

- Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En cas d'absence de réseau ou 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 et à l'opération.

4.3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - A CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 - A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

6.1. Dispositions générales en secteur As1

La façade sur rue de la construction d'habitation doit être implantée entre 5 et 10 mètres par rapport à limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer et devra être parallèle à la voie qui dessert la parcelle.

6.2. Dispositions générales en secteurs As1 & As2

La façade sur rue de toutes constructions et installations autres qu'habitation sera implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

6.3. Implantation par rapport aux chemins ruraux ou d'exploitation

De part et d'autre des chemins ruraux ou d'exploitation, les bâtiments doivent être implantés au-delà d'une marge de recul de 5 mètres.

6.4. Exceptions valables dans tous les secteurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle.

ARTICLE 7 – A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

7.1. Disposition générale

La distance comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différenced'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, qui peuvent être édifiés soit en limite, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 - A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaires. Une distance d'au moins 4 mètres pourra ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - A EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - A HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

10.1. Dispositions générales en As1

10. 1. 1. La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture, et 11 mètres hors tout.
10. 1. 2. La dalle de rez-de-chaussée de toute construction aura une hauteur maximale de 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction avant tout terrassement.
10. 1. 3. La hauteur maximale de toute construction concourant à une mission de service publique sera de 4 mètres hors tout.

10.2. Dispositions générales en As1 et As2

10. 1. 1. La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture.
10. 1. 2. La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE 11 - A ASPECT EXTERIEUR

11.1. Architecture et intégration à l'environnement

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.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau naturel du terrain d'assiette de la construction avant tout terrassement.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

Les façades des constructions doivent présenter des couleurs uniformes et en harmonie avec le paysage environnant.

L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

Constructions à usage agricole

Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

11.2. Toitures

Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.

La toiture des volumes principaux des constructions à usage d'habitation et agricoles doit disposer d'une pente comprise entre 10° et 30°.

ARTICLE 12 - A STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 13 - A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel (Rappel Rapport de présentation).

Elle comporte trois secteurs :

- le secteur **Na**, qui correspond au secteur réservé pour le déplacement de l'antenne relais,
- le secteur **Nj**, qui correspond à une zone d'aménagement et d'équipement de jardins familiaux,
- le secteur **Ni** qui correspond au secteur de l'étang de pêche.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N – 2.

ARTICLE 2 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :

Dans toute la zone N :

- L'aménagement des installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone,
- Les aménagements pour la réalisation d'une voie verte,
- les ruchers,
- **Les clôtures.**

En secteur de zone Na, sont admises la construction, l'extension et l'aménagement d'antennes d'une hauteur maximale de 36 mètres, ainsi que des socles porteurs d'antennes.

En secteur de zone Nj : ~~sont admises les constructions d'abris de jardins limitées à une seule par unité foncière et à une surface d'emprise au sol de 6 m² maximum.~~

- **Les constructions d'abris de jardins limitées à une seule par unité foncière.**
- **Les aménagements, installations et constructions non clos destinés aux activités sportives et de loisirs.**

En secteur de zone Ni, sont admises sous conditions particulières la construction, l'extension et l'aménagement d'équipements nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs accueillies sur le site limités aux pontons et abris.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 4 N DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimenté en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

ARTICLE 5 N CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode calcul

Voir article 6 du titre 1

6.1 Disposition générale

La façade sur rue des bâtiments sera implantée à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Dispositions particulières

- 6.2.1. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 50 cm par rapport à la limite d'emprise.
- 6.2.2. En secteur de zone Nj, toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 1,50 mètres de la limite du chemin ou de l'espace desservant l'unité foncière.

ARTICLE 7 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

7.1. Disposition générale

La distance comptée horizontalement du nu de la façade de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Disposition particulière en secteur Nj

Toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantés par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2$ au minimum 1,50 m),
- soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) latérale(s) maximum.

7.3. Disposition particulière en secteur Nl

Toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantés par rapport aux limites séparatives latérales :

- soit au minimum à une distance qui, comptée horizontalement du nu de la façade du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1,50 mètres ($d = h/2$ au minimum 1,50 m),

7.5. Dispositions particulières

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 50 cm par rapport à la limite d'emprise.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

Emprise maximale

L'emprise au sol des ruchers est limitée à 20 m².

En secteur Nj : , ~~l'emprise des constructions est limitée à 6 m² de la surface de l'unité foncière.~~

- L'emprise des constructions d'abris de jardin est limitée à 6 m² par unité foncière.
- L'emprises des aménagements, installations et constructions non clos destinés aux activités sportives et de loisirs est limitée à 45 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Mode de calcul

Voir article 6 du titre 1

10.2 Disposition générale

La hauteur maximale des constructions existantes ne pourra être augmentée.

Toute nouvelle construction est limitée à 3,50 m hors tout.

10.3 Disposition générale en secteur Na

La hauteur maximale hors tout des antennes est fixée à 36 m.

10.4 Disposition générale en secteur Nj

La hauteur maximale des constructions d'abris de jardin, des aménagements, installations et constructions non clos destinés aux activités sportives est limitée à 3,50 m hors tout.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1. Architecture et intégration à l'environnement

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.

11.2. Dispositions générales

Les ruchers doivent être en bois ou « aspect bois ».

11.3. Dispositions générales en secteur Nj**11.3.1. Architecture**

- a) Les façades ~~des constructions d'abris de jardins~~ devront présenter des matériaux de façade soit en crépies soit en bardagebois
- b) Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux colombages.

11.3.2. Clôtures

- a) Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
- b) Les clôtures sur rue doivent être constituées par des éléments à claire-voie.-
- c) La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE VI ANNEXES AU REGLEMENT

LISTE DES VEGETAUX**Liste des essences pour les haies vives des clôtures :**

- Aubépine	(Crataegus monogyna)
- Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
- Buis commun	(Buxus sempervirens)
- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chèvrefeuille arbustif	(Lonicera xylosteum)
- Cornouiller mâle	(Cornus mas)
- Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)
- Églantier	(Rosa canina)
- Érable champêtre	(Acer campestre)
- Frêne	(Fraxinus excelsior)
- Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
- Groseillier	(Ribes rubrum)
- Houx	(Ilex aquifolium)
- Lilas commun	(Syringa vulgaris)
- Noisetier commun	(Corylus avellana)
- Ormeau	(Ulmus carpinifolia)
- Pommier à fleurs	(Malus ssp et cvs)
- Prunellier	(Prunus spinosa)
- Rosier	(Rosa ssp et cvs)
- Saule	(Salix ssp)
- Sureau noir	(Sambucus nigra)
- Symphorine	(Symphoricarpos albus)
- Troène commun	(Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane	(Viburnum lantana)
- Viorne obier	(Viburnum opulus)

Liste des arbres à utiliser

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante :

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| 1. Charme commun | (Carpinus betulus) |
| 2. Érable champêtre | (Acer campestre) |
| 3. Érable plane | (Acer platanoïdes et cvs)) |
| 4. Érable sycomore | (Acer pseudoplatanus et cvs)) |
| 5. Févier | (Gleditsia triacanthos) |
| 6. Frêne à fleurs | (Fraxinus ornus) |
| 7. Frêne commun | (Fraxinus excelsior) |
| 8. Hêtre commun | (Fagus sylvatica) |
| 9. Merisier | (Prunus avium et cvs) |
| 10. Pin sylvestre | (Pinus sylvestris) |
| 11. Poirier à fleurs | (Pyrus et cvs.) |
| 12. Pommier à fleurs | (Malus et cvs) |
| 13. Tilleuls | (Tilia et cvs) |

Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.