

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document de travail*  
*Le présent document n'est pas opposable*

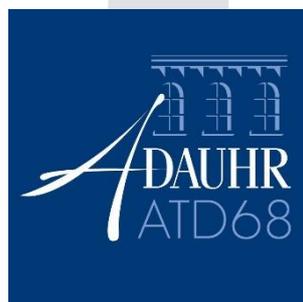
## Retzwiller



## Règlement PLU complet

Le présent document tient compte des procédures suivantes :

Procédure	Objet	Date approbation
PLU approbation		21/05/2007
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	Déviation RD 419	13/05/2008
Révision simplifiée n°1	Extension du secteur Nb	18/09/2008
Révision simplifiée n°2	Extension du secteur UEa	10/09/2010
Modification	Création secteur Aa1	31/05/2012
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	Création secteur Ab	29/01/2018
Modification simplifiée	Centrale photovoltaïque	09/09/2019





**SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UC</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UE</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE IV - ZONE AU</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE V - ZONE A</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE VI - ZONE N</b>	<b>40</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>45</b>
<b>NORMES DE STATIONNEMENT</b>	<b>46</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)</b>	<b>47</b>
<b>DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL</b>	<b>48</b>
<b>GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>48</b>
<b>ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 - MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT</b>	<b>50</b>
<b>LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996</b>	<b>57</b>

**PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Retzwiller tel que délimité sur le plan de zonage.

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

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

**Article R.111-2** *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

*Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*

**Article R.111-3-2** *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

**Article R.111-4** *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé 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.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.*

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

**Article R.111-14-2** *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**Article R.111-15** *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.*

**Article R.111-21** *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit de la voie ferrée Paris - Bâle et de la RD 419 reportés sur le plan de zonage. Le texte de cet arrêté est annexé au règlement.
- 1.4. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) d'inondation de la Largue, approuvé par arrêté préfectoral du 5 novembre 1998 s'appliquent à la partie du territoire communal située en zone inondable telle qu'elle est reportée sur le plan de zonage. Le P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U..
- 1.5. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles "mouvements de terrain et sur-risque sismique", vallées de la Largue et du Traubach, approuvé par arrêté préfectoral du 30 juin 2005 s'appliquent au territoire communal. Le P.P.R. "mouvements de terrain et sur-risque sismique", vallées de la Largue et du Traubach est annexé au dossier de P.L.U..
- 1.6. Dans le lotissement "Le Clos Saint-Antoine" s'applique le règlement du lotissement tel qu'il est annexé à l'autorisation de lotir du 24 février 2003.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de Retzwiller définit :

- une zone urbaine UA qui correspond au noyau urbain ancien et à ses abords immédiats,
- une zone urbaine UC qui couvre les extensions urbaines récentes et les terrains de football,
- une zone urbaine UE affectée aux activités économiques dans le cadre de la zone d'activités des Tuiliers ; le secteur UEa correspond au site de stockage des déchets ultimes,
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs urbanisables sous conditions AUa et AUb, le secteur AUa étant affecté au développement urbain et le secteur AUb étant réservé à la deuxième tranche de la zone d'activités des Tuiliers,
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa constructible et le sous-secteur Aa1 destiné à un remblaiement agricole paysagé, le secteur Ab permet l'implantation d'activités de de prestations de services agricoles et d'exploitation forestière,
- une zone naturelle et forestière N qui couvre les espaces forestiers, les sites et les zones à risque [zone inondable de la Largue, zone de mouvement de terrain du Buchwald] et qui comprend le secteur Na correspondant à la déchetterie et les secteurs Nb destinés au stockage des matériaux extraits de la carrière de marne et de lœss située dans le secteur UEa.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage.

## 3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

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

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A Retzwiller, le plan local d'urbanisme autorise en toutes zones, dans un délai de 2 ans, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation.

## 5. GLOSSAIRE

- **Annexe** : un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.  
Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions
- **Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.
- **Combles** : partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.
- **Construction principale** : construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.
- **Niveau droit** : doit être considéré comme niveau droit tout étage d'une construction à usage d'habitation compris entre le rez-de-chaussée et l'égout du toit.

## CHAPITRE I – ZONE UA

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

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liées à des occupations et des utilisations du sol admises,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création d'établissements agricoles.

#### *Dispositions applicables à l'installation classée agricole repérée sur le plan de zonage*

- 1.6. Dans le secteur inconstructible reporté au plan de zonage, qui s'étend sur une profondeur de 50 mètres autour de l'installation classée, toute construction occupée par des tiers autres que l'exploitant.

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

Sont admis :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère central et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations classées soient compatibles avec le caractère de la zone et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.

**2.4.** L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole existantes compatibles avec le caractère de la zone s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.

**2.5.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

***Dispositions applicables à l'installation classée agricole repérée sur le plan de zonage***

**2.6.** Dans le secteur inconstructible reporté au plan de zonage, qui s'étend sur une profondeur de 50 mètres autour de l'installation classée :

- l'extension du bâtiment relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont exclusivement destinées au logement de l'exploitant ;
- les hangars agricoles à usage exclusif de stockage s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante.

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

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

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis
- 8 mètres pour desservir 7 logements et plus

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

**4.1. Adduction d'eau potable**

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

**4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**4.3. Assainissement**

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

**Eaux pluviales**

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

**Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

**6.1.** Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants.

**6.2.** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.3.** S'il existe une construction implantée dans une bande de 4 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou si le projet d'aménagement comporte une construction répondant aux dispositions de l'article UA 6.1 ou UA 6.2, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.

**6.4.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.

- 6.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1.** Les constructions peuvent s'implanter :
- soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
  - soit sur limites séparatives.
- 7.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 sont applicables.

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

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

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les trois quarts de la superficie du terrain.

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

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 3 dont un niveau aménagé dans les combles.  
Un sous-sol n'est pas compté comme niveau lorsque sa hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètres.

- 10.3.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur
- 10.4.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux articles 10.1 et 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les versants principaux des toitures des constructions principales doivent présenter une pente minimale de 40°.

La toiture doit être exempte de tout élément de construction, à l'exception des conduits de fumée ou de ventilation, sur une profondeur minimale de 1 mètre le long des rives ainsi que le long de l'égout et du faîtage.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges. Leur longueur totale par pan de toiture est limitée au tiers de la longueur de la façade qui les supporte.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les éléments de construction de faible emprise qu'ils soient contigus ou incorporés aux constructions principales ainsi que pour les constructions non contiguës d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### **11.2. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Le long du domaine public elles sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut qui dépasse d'au moins 0,20 mètres le niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle. Le mur bahut peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins deux aires de stationnement par logement, à l'exception des studios, des chambres meublées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels une aire de stationnement est suffisante.

**Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement, doivent être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 6 logements ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

**Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.  
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

**CHAPITRE II – ZONE UC**

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

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage de production industrielle.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liées à des occupations et des utilisations du sol admises,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. La création d'établissements agricoles.

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

Sont admis :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités ou de services (commerces, bureaux...) si elles sont compatibles avec la vocation de cette zone à caractère résidentiel et avec la proximité d'habitations.
- 2.2. La création d'établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que ces installations classées soient compatibles avec le caractère de la zone et ne créent aucune nuisance pour le voisinage.
- 2.3. L'agrandissement des établissements comportant une installation classée pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage artisanal, commercial ou agricole existantes compatibles avec le caractère de la zone s'ils n'augmentent pas les nuisances pour le voisinage.
- 2.5. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

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

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

Les voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis
- 8 mètres pour desservir 7 logements et plus

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A la sortie Ouest de l'agglomération aucun nouvel accès carrossable sur la RD 419 n'est admis.

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

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

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Sauf dans le secteur 5 du zonage assainissement\*, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

L'assainissement des constructions situées dans le secteur 5 du zonage assainissement [Sud de la rue de Belfort en limite du ban communal de Dannemarie] doit être réalisé par un système autonome au moyen d'un filtre à sable vertical drainé avec rejet dans la Largue.

---

\* Le zonage d'assainissement est annexé au dossier de P.L.U.

### **Eaux pluviales**

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

#### **Article UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Le long de la RD 26 I cette distance est portée à 5 mètres.
- 6.2.** S'il existe une construction implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.
- 6.3.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

*Constructions à usage d'habitation comportant 2 niveaux droits\* :*

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Constructions à usage d'habitation comportant 1 niveau droit :*

- 7.2.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

\* Voir glossaire

*Pour les autres constructions admises dans la zone UC :*

- 7.3.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Constructions principales sur limites séparatives :*

- 7.4.** Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage, et leur longueur n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur la limite séparative voisine ; dans ce cas, la construction peut, soit atteindre sans les dépasser les dimensions du bâtiment existant, soit atteindre les dimensions fixées à l'alinéa précédent ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

*Dispositions applicables aux constructions existantes :*

- 7.5.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

*Autres implantations :*

- 7.6.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.7.** L'implantation des constructions isolées constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone est libre. Ces annexes doivent avoir des dimensions inférieures à celles visées à l'article 7.4.
- 7.8.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

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

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

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

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage exclusif d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

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

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder 3 dont un niveau aménagé dans les combles.  
Un sous-sol n'est pas compté comme niveau lorsque sa hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètres.
- 10.3.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.
- 10.4.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées aux articles 10.1 et 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les éléments de construction de faible emprise qu'ils soient contigus ou incorporés aux constructions principales ainsi que pour les constructions non contiguës d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

### **11.2. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Le long du domaine public elles sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut qui dépasse d'au moins 0,20 mètres le niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle. Le mur bahut peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Les pare ballons et les dispositifs de sécurité liés à la pratique sportive, même s'ils servent de clôture, ne sont pas assujettis aux dispositions du présent article.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales définies au présent règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
- 12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublés et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels un emplacement est suffisant.

**Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction et aux accès doivent être traitées en jardin d'agrément, potager et plantées à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par terrain.
- 13.2.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3.** Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 6 logements ou plus ainsi que pour les lotissements comportant 10 lots ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.

**Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UC.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

**CHAPITRE III – ZONE UE**

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

Sont interdites :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation ainsi que celles générant l'inconstructibilité de leur périmètre d'isolement.
- 1.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liées à des occupations et des utilisations du sol admises,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferrailles et matériaux divers, sauf s'ils sont réalisés dans le cadre d'un centre de tri pour la collecte et le recyclage des déchets, géré par une collectivité publique.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans le secteur UEa.
- 1.5. La création d'établissements agricoles.

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

Sont admis :

**Dans la zone UE, secteur UEa excepté**

- 2.1. Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et tertiaires, de services aux particuliers et aux entreprises, que ces constructions comportent ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, si elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation environnantes et le bon fonctionnement des établissements situés à proximité.
- 2.2. Les logements de service et de gardiennage dans la limite de un logement par établissement, et à condition :
  - qu'ils ne soient destinés qu'aux personnes dont la présence constante est indispensable pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements ;
  - qu'ils soient édifiés à proximité des établissements à usage d'activité dont la construction devra obligatoirement être antérieure ou conjointe.
- 2.3. Les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs (locaux communs de service, restaurant, etc...) à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone.

### **Dans le secteur UEa exclusivement**

- 2.4.** L'exploitation de la carrière de marne et de loess à condition que cette exploitation respecte les prescriptions des arrêtés préfectoraux\* qui réglementent cette installation classée pour la protection de l'environnement.
- 2.5.** L'exploitation d'un site de stockage de déchets ultimes ainsi qu'une installation de valorisation du biogaz par production d'électricité à conditions que ces occupations et utilisations du sol respectent les prescriptions des arrêtés préfectoraux\* qui réglementent cette installation classée pour la protection de l'environnement.

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

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic. La largeur des plates-formes de voies privées est fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Sauf en secteur UEa, les accès à partir de la RD 419 et de la RD 26 I sont interdits, les accès aux parcelles doivent obligatoirement être établis à partir de la rue Gilardoni.

---

\* Ces arrêtés peuvent être consultés en Mairie et en Préfecture

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

**4.1. Adduction d'eau potable**

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

**4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

**4.3. Assainissement**

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

**Eaux pluviales**

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

Les eaux des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

**Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

**Dans la zone UE, secteur UEa excepté**

**6.1.** Le long de la RD 419, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement.

**6.2.** Les façades des constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la rue Gilardonni (voie de desserte de la zone) et au maximum à 30 mètres de l'alignement de cette rue.

**Dans le secteur UEa**

**6.3.** Sauf nécessités découlant de la nature des activités, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

**Dans la zone UE et le secteur UEa**

- 6.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article UE 8 sont applicables.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

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

**Dans la zone UE, secteur UEa excepté**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur UEa**

- 9.2. L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles UE 6, UE 7, UE 8, UE 12 et UE 13.

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

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

**Dans la zone UE, secteur UEa excepté**

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres le long de la RD 419. Dans le reste de la zone il n'est pas fixé de hauteur maximale.

### **Dans le secteur UEa**

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.
- 10.3.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.
- 10.4.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

#### **11.1. Dispositions générales**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une attention particulière devra être portée à l'aspect extérieur des bâtiments et à l'aménagement des aires environnantes de manière à ce que l'ensemble des installations présente une vitrine agréable et attractive pour les usagers.

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran et doit être implanté à l'arrière des constructions.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

#### **11.2. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Elles sont réalisées dans les tons verts, bruns ou gris.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement. Ces aires de stationnement doivent être localisées à l'avant des constructions.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

**Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces libres doivent être plantées. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres à haute tige.
- 13.3.** Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre pour 50m<sup>2</sup>.

**Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1.** Pour les constructions à usage de logement de service, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette par activité.
- 14.2.** Pour les autres constructions les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles UE 3 à UE 13.

**CHAPITRE IV - ZONE AU**

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

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU 2 et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- la création d'étangs,
- la création de tout bâtiment à usage agricole.

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

Sont admises :

**Dans l'ensemble de la zone**

A condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions et installations sont soumises aux dispositions des articles UC 3 à UC 14.
- 2.3.** **Dans les secteurs AUa**, toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement de la zone UC.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs AUa sont en outre soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent être réalisées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
- chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare et doit être contiguë à une zone équipée ;
- les équipements propres à chaque opération, pris en charge par l'aménageur, le lotisseur ou le constructeur, doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur et permettre une intégration satisfaisante avec les opérations voisines et les zones urbaines limitrophes.

**2.4. Dans le secteur AUb**, toutes occupations et utilisations du sol qui participe à l'aménagement d'une zone à dominante d'activités économiques constituant le prolongement de la zone UE ainsi que les logements de service, à raison d'un par activité.

Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur AUb sont en outre soumises aux conditions particulières suivantes :

- elles doivent s'inscrire dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble du secteur ;
- les équipements propres à chaque opération, pris en charge par l'aménageur, le lotisseur ou le constructeur, doivent être dimensionnés en tenant compte de la nécessité de garantir la desserte de la totalité du secteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (comme l'implantation d'une centrale photovoltaïque par exemple) ne sont pas soumises au schéma d'aménagement à mettre en place dans le secteur et peuvent être réalisées indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

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

##### **Dans les secteurs AUa**

Les voies nouvelles doivent respecter les largeurs minimales suivantes :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres de 3 à 6 logements desservis
- 8 mètres pour desservir 7 logements et plus

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

##### **Dans le secteur AUb**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent une approche convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Aucune voie publique ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres sauf circonstances particulières tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic. La largeur des plates-formes de voies privées est fonction de l'importance des établissements à desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules, y compris ceux affectés à la collecte des ordures ménagères, de faire demi-tour.

De plus, la création d'un accès direct et unique au site d'implantation du projet de centrale photovoltaïque via la RD 26.1 est autorisée sans aire de retournement

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

#### **Secteur AUa au lieudit Krummstueck**

Les accès au secteur AUa doivent être réalisés à partir du Chemin du Berger et du sentier Oberdorfgaesslein élargis à 6 mètres d'emprise.

#### **Secteur AUa rue du Sapin**

Les accès au secteur AUa doivent être réalisés à partir de la rue du Sapin, de la rue du Peuplier et à partir de la rue d'Elbach.

#### **Dans le secteur AUb**

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Il ne peut être réalisé qu'un accès carrossable sur la RD 419 et sur la RD 26 I. Cet accès correspondra à la voie de desserte du secteur (rue Gilardoni prolongée).

Les accès aux parcelles doivent obligatoirement être établis à partir de la voie de desserte (rue Gilardoni prolongée).

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

### **Dans les secteurs AUa et AUb**

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

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

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

### **Eaux pluviales**

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

Les eaux des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

### **Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

#### **Dans les secteurs AUa**

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Dans le secteur AUb**

- 6.2. Le long de la RD 26 I, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement.
- 6.3. Les façades des constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la voie de desserte du secteur (rue Gilardoni prolongée) et au maximum à 30 mètres de l'alignement de cette voie.

#### **Dans les secteurs AUa et AUb**

- 6.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

#### **Dans les secteurs AUa**

*Constructions à usage d'habitation comportant 2 niveaux droits\* :*

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

*Constructions à usage d'habitation comportant 1 niveau droit :*

- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Pour les autres constructions admises dans le secteur AUa :*

---

\* Voir glossaire

- 7.3.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Constructions principales sur limites séparatives :*

- 7.4.** Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :
- lorsque leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage, et leur longueur n'excède pas 7 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives ;
  - dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncière limitrophes [constructions jumelées ou en bande].

*Autres implantations :*

- 7.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.6.** L'implantation des constructions isolées constituant l'annexe d'une construction principale est libre.
- 7.7.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 8 sont applicables.

**Dans le secteur AUb**

- 7.8.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter sur limite(s) séparative(s) ou en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- 7.9.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas les dispositions de l'article AU 8 sont applicables.

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

**Dans les secteurs AUa**

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

**Dans le secteur AUb**

- 8.2.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

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

**Dans les secteurs AUa**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage exclusif d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

**Dans le secteur AUb**

- 9.3.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

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

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

**Dans les secteurs AUa**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder 3 dont un niveau aménagé dans les combles.  
Un sous-sol n'est pas compté comme niveau lorsque sa hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure ou égale à 1,50 mètres.

**Dans le secteur AUb**

- 10.3.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres le long de la RD 26 I. Dans le reste du secteur il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**Dans les secteurs AUa et AUb**

- 10.4.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.

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

**Dans les secteurs AUa**

**11.1. Bâtiments**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les éléments de construction de faible emprise qu'ils soient contigus ou incorporés aux constructions principales ainsi que pour les constructions non contiguës d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**11.2. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Le long du domaine public elles sont constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut qui dépasse d'au moins 0,20 mètres le niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle. Le mur bahut peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

#### **Dans le secteur AUb**

##### **11.3. Dispositions générales**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une attention particulière devra être portée à l'aspect extérieur des bâtiments et à l'aménagement des aires environnantes de manière à ce que l'ensemble des installations présente une vitrine agréable et attractive pour les usagers.

Tout stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran et doit être implanté à l'arrière des constructions.

Les matériaux, produits et déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos ou couverts.

##### **11.4. Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.

Cette hauteur est mesurée à partir du niveau du trottoir ou de la chaussée au droit de la parcelle pour les clôtures en bordure de voie publique et à partir du terrain naturel pour les clôtures le long des limites séparatives.

Elles sont réalisées dans les tons verts, bruns ou gris.

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

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération et selon les normes minimales annexées au présent règlement.

**Dans le secteur AUb**, ces aires de stationnement doivent être localisées à l'avant des constructions.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

**12.3.** Dans tous les cas, il doit être réalisé au moins 2 aires de stationnement par logement d'habitation, à l'exception des studios, chambres meublés et logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels un emplacement est suffisant.

## **Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **Dans les secteurs AUa**

- 13.1. Les surfaces non affectées à la construction et aux accès doivent être traitées en jardin d'agrément, potager et plantées à raison d'au moins 2 arbres à haute tige par terrain.
- 13.2. Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du terrain.
- 13.3. Pour les immeubles à usage d'habitation comportant 6 logements ou plus ainsi que pour les lotissements comportant 10 lots ou plus il doit être aménagé, au profit notamment des enfants et des adolescents, une aire de jeux et de loisirs.
- 13.4. Dans les lotissements, chaque lot doit être planté à raison d'au moins deux arbres à haute tige.
- 13.5. Les plantations de thuyas en bordure du domaine public sont interdites.

### **Dans le secteur AUb**

- 13.6. Les surfaces libres doivent être plantées. Ces surfaces ne peuvent être inférieures à 15 % de la surface de la parcelle.
- 13.7. Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts et comporter une séquence végétale constituée d'une strate arbustive et d'arbres à haute tige.
- 13.8. Les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m<sup>2</sup>.

## **Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **Dans les secteurs AUa**

- 14.1. Le C.O.S. est fixé à 0,50.
- 14.2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour ces occupations et utilisations du sol les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

### **Dans le secteur AUb**

- 14.3. Pour les constructions à usage de logement de service, les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette par activité.
- 14.4. Pour les autres constructions les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions des articles AU 3 à AU 13.

**CHAPITRE V - ZONE A**

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

Sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- 1.1. Le changement d'affectation des constructions existantes.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7. Les constructions de toute nature, réalisées par des tiers, dans le périmètre d'isolement du site de stockage des déchets ultimes reporté sur le plan de zonage.

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

**Dans l'ensemble de la zone A, secteur Aa compris :**

Sont admis :

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition que ces travaux soient réalisés à proximité immédiate des bâtiments existants, qu'ils n'augmentent pas le nombre de logements et qu'ils fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.3. Les équipements d'infrastructure d'utilité publique et leurs annexes techniques à condition qu'ils fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.4. Les abris de pâture à condition de ne pas comporter de fondations, d'être démontables, à ossature bois, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et entièrement ouverts sur le grand côté.

- 2.5.** Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics situés sur le domaine public ferroviaire ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation ferroviaire nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 14.

**Dans le secteur Aa :**

Sont admises :

- 2.6.** Les constructions et installations liées et nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales, y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation, à condition :
- d'être regroupées autour du bâtiment principal de l'exploitation ;
  - de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.
- 2.7.** Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole à condition :
- d'être destinées au logement de personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité ;
  - d'être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction doit être obligatoirement antérieure et de ne pas comporter au total plus de 2 logements d'une surface hors œuvre nette maximale cumulée de 350 m<sup>2</sup>;
  - de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur.

***Dispositions applicables à l'installation classée agricole repérée sur le plan de zonage***

- 2.8.** L'extension, qu'elle comporte ou non une installation classée pour la protection de l'environnement, du bâtiment de l'exploitation agricole repéré sur le plan de zonage est admise dans la zone A contiguë à condition que cette extension soit indispensable et que les nouveaux bâtiments agricoles soient implantés à une distance maximale de 30 mètres des constructions existantes dans la zone UA à la date d'approbation du P.L.U.

**Dans le secteur Ab :**

Sont admises les occupations et utilisation du sol mentionnées aux articles 2.6 et 2.7 ci-dessus et en outre :

- 2.9.** Les constructions et installations liées et nécessaires à une activité de prestations de services agricoles et d'exploitation forestière ainsi que les installations nécessaires au tri et au recyclage des déchets verts à condition de faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.10.** Les dispositifs de production photovoltaïque s'ils sont positionnés de manière à avoir le moindre impact visuel.

**Dans le sous-secteur Aa1 :**

Sont admis :

- 2.11.** Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
- d'être destinés au reprofilage du terrain naturel dans le but d'en améliorer les modalités de mise en valeur agricole ;

- de faire l'objet de mesures garantissant leur intégration paysagère et l'équilibre hydraulique.

**Article A3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès au secteur Ab ne sont admis qu'à partir de la rue de Belfort.

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

**4.1. Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

**4.2. Assainissement**

**Eaux usées**

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Dans le secteur Ab, les eaux des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de circulation doivent être évacuées après passage dans un ensemble débourbeur - séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

**Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour les constructions produisant des eaux usées, la superficie minimale du terrain d'assiette est de 4000 m<sup>2</sup>.

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

- 6.1. Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions devront être implantées à la distance minimale de l'axe de la voie :
- Route Départementale : 25 mètres
  - Autres voies : 10 mètres
- 6.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.
- 6.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1. Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2. Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

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

- 9.1 L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles A 6, A 7, A 8, A 12 et A 13.
- 9.2 Dans le secteur Ab, l'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du secteur.

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

- 10.1. La hauteur totale des constructions et installations agricoles ne peut excéder 13 mètres.

**10.2.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.

**10.3 Dans le secteur Ab**

Dans le secteur Ab, la référence pour la hauteur est le terrain nivelé dans l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres.

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

**11.1. Bâtiments**

Les matériaux de couleurs vives sont interdits.

Les constructions annexes doivent être édifiées en harmonie avec les constructions principales tant en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments que leurs toitures ou les coloris de façades.

Les façades composées de rayures polychromes verticales ou horizontales sont interdites.

Les enduits et les matériaux des hangars, silos, bâtiments à usage d'activité ou annexes non contiguës aux bâtiments d'habitation doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

**11.2. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures qui doivent être réalisées en grillage est fixée à 2 mètres.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de création de surfaces de plancher, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Lors de l'implantation de bâtiments à caractère agricole ou de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations peuvent être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètres.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux plantations à réaliser dans le secteur Ab.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

**CHAPITRE VI - ZONE N**

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

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :

- 1.1. Le changement d'affectation des constructions existantes.
- 1.2. Les constructions et installations de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.4. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
- 1.6. Les constructions de toute nature, réalisées par des tiers, dans le périmètre d'isolement du site de stockage des déchets ultimes reporté sur le plan de zonage.

**Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage [zone bleue du P.P.R. de la Largue\*]:**

- 1.7. Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le risque d'inondation et notamment :
  - tout nouvel aménagement à des fins habitables ou d'activités ;
  - toute extension de plus de 10 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de toute construction ou installation, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et n'étant pas cumulable.

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

Sont admis :

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux liés et nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt.
- 2.3. Les abris de pâture à condition de ne pas comporter de fondations, d'être démontables, à ossature bois, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> et entièrement ouverts sur le grand côté.

---

\* Le règlement du P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U.

*Dispositions applicables aux bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.*

- 2.4. L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite d'une seule extension d'une superficie maximale correspondant à 10% de l'emprise de la construction à agrandir, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.5. L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.6. La réalisation d'annexes\* aux constructions à usage d'habitation existantes, à condition que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 10 mètres de la construction principale.

**Dans le secteur Na**

- 2.7. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une déchetterie à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**Dans le secteur Nb**

- 2.8. Les installations nécessaires à l'aménagement d'aires de stockage de matériaux extraits de la carrière de marne et de loess située dans le secteur UEa, à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**Dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage [zone bleue du P.P.R. de la Largue\*]:**

- 2.9. Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le risque d'inondation dont des changements concernant l'occupation et l'utilisation du sol, notamment lors de toute réfection importante ou reconstruction partielle d'une partie d'édifice, à condition que ces derniers n'aggravent pas le risque.

**Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

**3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

---

\* Voir glossaire

\* Le règlement du P.P.R. de la Largue est annexé au dossier de P.L.U.

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

**4.1. Adduction d'eau potable**

En présence d'un réseau public d'eau potable, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau public, les dispositions du règlement sanitaire départemental sont applicables ainsi que celles relatives aux eaux destinées à la consommation humaine.

**4.2. Assainissement**

**Eaux usées**

En présence d'un réseau public ou privé, le branchement est obligatoire. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur ce réseau, l'assainissement doit être réalisé par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

**Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas de recours à un système d'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

**6.1.** Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, quelle que soit leur largeur, les constructions doivent être implantées à la distance minimale de l'axe de la voie :

- Route Départementale : 25 mètres
- Autres voies : 10 mètres

**6.2.** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

**6.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles N2, N 6, N 7, N 8, N 12 et N 13.

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

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres.
- 10.2.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces limitations de hauteur.
- 10.3.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 5 mètres, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

**11.1. Bâtiments**

Les matériaux de couleurs vives sont interdits.

Les façades des abris doivent être en bois et leurs coloris respecter ceux du bois à l'état naturel. Les couvertures doivent être réalisées dans des coloris bruns ou foncés.

**11.2. Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures constituées par des murs pleins sont interdites.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** Des plantations à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues doivent être réalisées afin de minimiser l'impact visuel des nouveaux bâtiments.

Ces plantations peuvent être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètres.

**Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13.

**ANNEXES**

**NORMES DE STATIONNEMENT**

Logements :	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios	1 place / logement
2 pièces et plus	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Maisons individuelles	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction pouvant servir d'aire de lavage.
Foyer pour personnes âgées	1 place / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SHON avec au minimum 2 places
Centre commerciaux de plus de 2000 m <sup>2</sup>	100% de la SHON + places livraison (100 m <sup>2</sup> minimum)
Marchés	60% de la SHON + places au véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SHON
Ateliers, dépôts	10% de la SHON
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SHON avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôpitaux	40% de la SHON avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SHON
Salle de spectacles	1 place / 4 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes
Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% de l'emprise
Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Secondaire	1 m <sup>2</sup> / 2 élèves
Supérieur	1 place / 4 élèves

*SHON : Surface Hors Œuvre Nette*

## DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)

### Article R.112-2 du code de l'urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

## DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### Article R.123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

### Article L.123-17 du code de l'urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

### Article L.230-1 du code de l'urbanisme

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

### Article L.230-2 du code de l'urbanisme

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

### **Article L.230-3 du code l'urbanisme**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-4 du code de l'urbanisme**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

### **Article L230-5 du code de l'urbanisme**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Article L230-6 du code de l'urbanisme**

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 - Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

(JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR : ENV9650195A

Le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme, le ministre du travail et des affaires sociales, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'environnement, le ministre de la fonction publique, de la réforme de l'Etat et de la décentralisation, le ministre délégué au logement et le secrétaire d'Etat aux transports,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R.111-4-1 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R.111-1, R.111-3-1, R.123-19, R.123-24, R.311-10, R.311-10-2, R.410-13 ;

Vu la loi n°92-1444 (a) du 31 décembre 1992 (b) relatives à la lutte contre le bruit, et notamment son article 13 ;

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 (b) relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles 3, 4 et 7 ;

Vu le décret n°95-22 du 9 janvier 1995 (b) relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;

Vu l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

Vu l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation, et notamment son article 9 ;

Vu l'arrêté du 28 octobre 1994 (c) relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté du 5 mai 1995 (d) relatif au bruit des infrastructures routières,

Arrêtent :

Art. 1er. - Cet arrêté a pour objet, en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé :

- de déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les cinq catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- de fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit situés de part et d'autre de ces infrastructures ;
- de fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- de déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des façades des pièces principales et cuisines contre les bruits des transports terrestres, en fonction des critères prévus à l'article 7 du décret susvisé.

## TITRE 1<sup>er</sup> - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE PREFET

Art. 2. - Les niveaux sonores de référence, qui permettent de classer les infrastructures de transports terrestres recensées et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit, sont :

- pour la période diurne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 6 heures à 22 heures, noté LAeq (6 heures - 22 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée ;
- pour la période nocturne, le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, pendant la période de 22 heures à 6 heures, noté LAeq (22 heures - 6 heures), correspondant à la contribution sonore de l'infrastructure considérée.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de cinq mètres au plan de roulement et :

- à deux mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure<sup>1</sup> de dix mètres, augmenté de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Art. 3. - Les niveaux sonores de référence visés à l'article précédent sont évalués :

- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic ne peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul ou mesures sur site à partir d'hypothèses de trafic correspondant aux conditions de circulation moyennes représentatives de l'ensemble de l'année ;
- pour les infrastructures en service, dont la croissance prévisible ou possible du trafic peut conduire à modifier le niveau sonore de plus de 3 dB (A), par calcul à partir d'hypothèses de trafic correspondant à la situation à terme ;
- pour les infrastructures en projet, qui ont donné lieu à l'une des mesures prévues à l'article 1<sup>er</sup> du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, par calcul à partir des hypothèses de trafic retenues dans les études d'impact ou les études préalables à l'une de ces mesures.

Les calculs sont réalisés conformément à la norme NF S 31-130, en considérant un sol réfléchissant, un angle de vue de 180°, un profil en travers au niveau du terrain naturel, un type d'écoulement fluide ou pulsé, et sans prendre en compte les obstacles situés le long de l'infrastructure. En l'absence de données de trafic, des valeurs forfaitaires par files de circulation peuvent être utilisées.

Les mesures sont réalisées, le cas échéant, conformément aux normes Pr S 31-088 "Mesurage du bruit dû au trafic ferroviaire en vue de sa caractérisation" et NF S 31-130, annexe B, pour le bruit routier, aux points de référence, dans les conditions définies à l'article 2 ci-dessus.

---

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Art. 4. - Le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence, dans le tableau suivant :

Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence LA <sub>eq</sub> (6 h-22 h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure <sup>1</sup>
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	d = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	d = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	d = 30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	d = 10 m

Si sur un tronçon de l'infrastructure de transports terrestres il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré. Si les niveaux sonores de référence évalués pour chaque période diurne et nocturne conduisent à classer une infrastructure ou un tronçon d'infrastructure de transports terrestres dans deux catégories différentes, l'infrastructure est classée dans la catégorie la plus bruyante.

## TITRE II - DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE MINIMAL DES BATIMENTS D'HABITATION CONTRE LES BRUITS DES TRANSPORTS TERRESTRES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE DU BATIMENT

Art. 5. - En application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

<sup>1</sup> Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 comptée de part et d'autre de l'infrastructure

**A) Dans les rues en U**

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB (A)
2	42 dB (A)
3	38 dB (A)
4	35 dB (A)
5	30 dB (A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois, pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales ;
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

**B) En tissu ouvert**

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance <sup>1</sup>	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
catégorie	<b>1</b>	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	<b>2</b>	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	32	30	
	<b>3</b>	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	<b>4</b>	35	33	32	31	30										
	<b>5</b>	30														

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

<sup>1</sup> Cette distance est mesurée :

- pour les infrastructure routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

## Règlement PLU complet

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;  - en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.	Pas de correction  - 3dB (A)  - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres  La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	Pas de correction  - 3dB (A) - 6dB (A)  - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale <sup>2</sup> - façade arrière	- 3dB (A) - 6dB (A)

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB (A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB (A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

<sup>1</sup> Une portion de la façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade.

<sup>2</sup> Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

Art. 7. - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de réf. en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de réf. en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB (A) en période diurne et 30 dB (A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB (A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Art. 8. - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'étendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 "vérification de la qualité acoustique des bâtiments", dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Art. 9. - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB (A) ;
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB (A) ;
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB (A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

### **TITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES**

Art. 10. - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.

Art. 11. - Le directeur des routes, le directeur des libertés publiques et des affaires juridiques, le directeur de la prévention des pollutions et des risques, le directeur général des collectivités locales, le directeur de l'habitat et de la construction, le directeur des transports terrestres et le directeur général de la santé sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal Officiel de la République française.

<b>LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996</b>
---

L'arrêté préfectoral n°981720 du 24 juin 1998 modifié par l'arrêté préfectoral n°992523 du 11 octobre 1999 porte classement des infrastructures de transport terrestre du Haut-Rhin<sup>1</sup>.

La commune est concernée pour les infrastructures suivantes :

### 1 - Routes Départementales

Le profil de l'ensemble des voies est de type "tissu ouvert"

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>RD 419</b>		
de la RD 26 I à RD 432	3	100 m

### 3 - Voie ferrée

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>Ligne Paris - Bâle</b>	1	300 m

<sup>1</sup> Cet arrêté préfectoral peut être consulté en Préfecture, dans les Sous-Préfectures, à la Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin, dans les subdivisions territoriales de l'Équipement ainsi qu'en Mairie

