

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document arrêté

Landser



3.a. Règlement écrit

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du Conseil Municipal
en date du 05 juin 2025



 Le Maire
Daniel ADRIAN



2025

SOMMAIRE

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
CHAPITRE I – ZONE UA.....	9
CHAPITRE II – ZONE UB.....	22
CHAPITRE III – ZONE UC.....	34
CHAPITRE IV – ZONE UL.....	47
CHAPITRE V – ZONE UE.....	52
CHAPITRE VII – ZONE 1AU.....	61
CHAPITRE VIII - ZONE A.....	71
CHAPITRE IX - ZONE N.....	79
ANNEXES	86

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

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

Il se compose du présent document écrit et des documents graphiques 3.b à l'échelle 1/5000^e et 3.c à l'échelle 1/2000^e.

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

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

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles définies par le Règlement National d'Urbanisme

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

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

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

- R.111-25 (tenant à la réalisation d'aires de stationnement)
- R 111-26 (tenant à la protection de l'environnement)
- R 111-27 (tenant à la protection des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales)

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

1.3. **L'édification des clôtures** est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007

1.4. **La démolition** de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme de LANDSER définit :

- Une zone urbaine **UA**.
- Une zone urbaine **UB**.
- Une zone urbaine **UC**.
- Une zone urbaine **UE**.
- Une zone urbaine **UL**.
- Une zone à urbaniser **1AU**.
- Une zone agricole **A**.
- Un secteur **Aa**.
- Une zone naturelle et forestière **N**.
- Un secteur **Nj**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les règlements graphiques 3.b. et 3.c

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

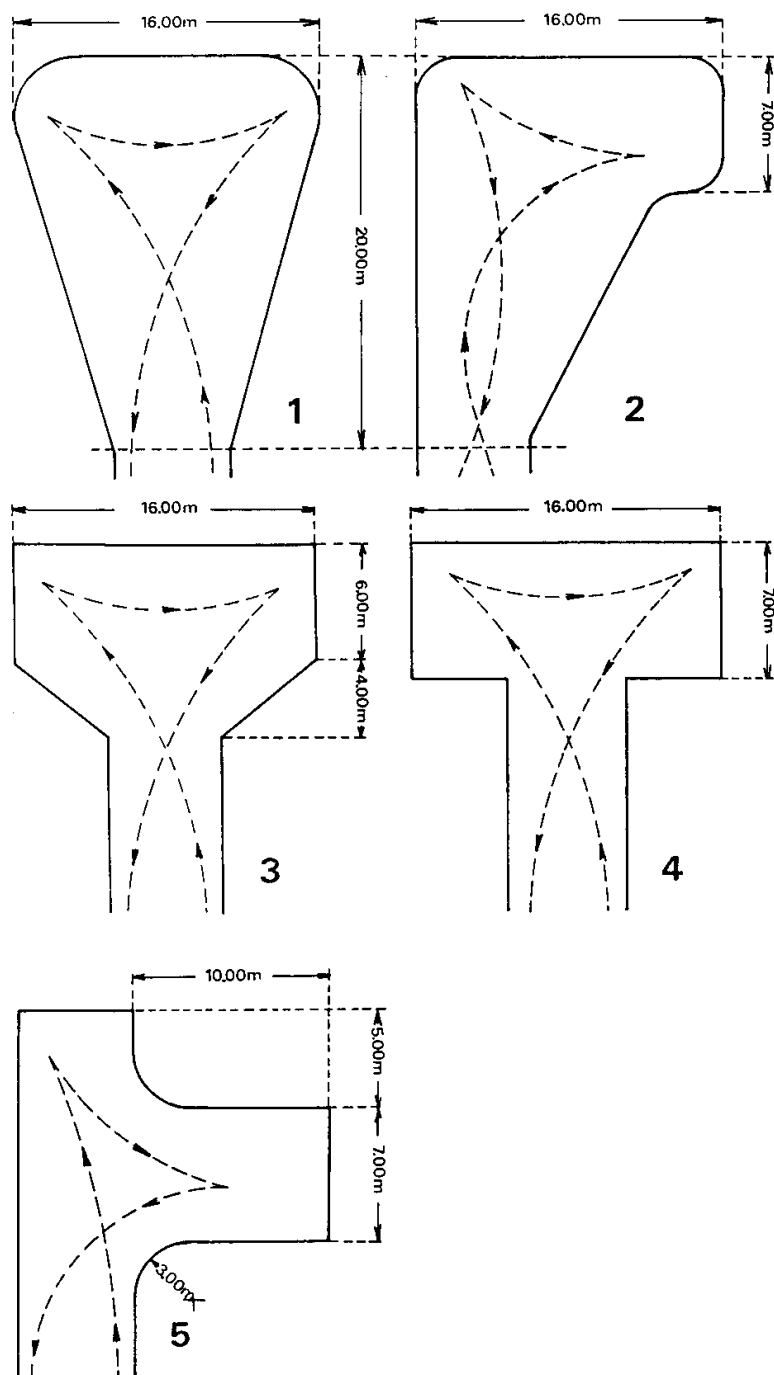
4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit [...] depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'Urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'Urbanisme [...] en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A Landser, le Plan Local d'Urbanisme autorise en toutes zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, 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. Cette reconstruction est en outre soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

5. GLOSSAIRE

- **Aire de retournement** : Les aires de retournement **des voies privées** exigées par le présent règlement ainsi que celles des **voies publiques ou destinées à être intégrées au domaine public** doivent avoir les caractéristiques géométriques minimales illustrées ci-dessous.



- **Alignement** : Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines. Si de tels plans existent dans la commune ils sont mentionnés au plan des servitudes d'utilité publique.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

- **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.

- **Attique** : étage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs. Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique est limité par des plans inclinés à 60° au maximum vers l'intérieur des constructions.

- **Auvent** : petit-toit placé au-dessus d'une ouverture au rez-de-chaussée (porte ou fenêtre) pour garantir des intempéries ceux qui entrent ou sortent. Un auvent qui se distingue clairement du porche puisqu'il est suspendu au mur alors que ce dernier est porté par des colonnes.

- **Carport** : abri qui lorsqu'il est implanté dans la marge de recul a un toit plat, est ouvert sur 3 côtés et est destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries ; cet abri peut être accolé à une construction existante.

- **Emprise au sol** : déduction faite des débords de toitures et des balcons, rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment, à la surface de la parcelle.

- **Marquise** : une marquise est un auvent vitré.

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

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

Rappel : les autorisations d'Urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UA correspond au noyau villageois ancien de Landser qui comprend des constructions traditionnelles composées généralement d'une maison d'habitation et de granges. Elle permet une mixité des fonctions d'habitat, de services et d'activités. Le parti d'aménagement prévoit d'en conserver le caractère, la forme urbaine et le type de bâti.

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UA 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UA 2.
- 1.9. La démolition des bâtiments à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisés au règlement graphique.

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

- 2.1. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.3. L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones

d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.

- 2.4.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble, à l'exception des bâtiments à préserver visés à l'article UA 1.9., est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UA,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.6.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.
- 2.7.** Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation élaborées pour l'îlot à l'angle de la rue Acklin et de la rue du Rhin.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation fort en cas de crue centennale

- 2.8.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :
- ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants doivent intégrer des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - le niveau fini de la première dalle de plancher doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau haut de la berge du Muehlbach.
Pour les terrains entre le pont rue Acklin et le pont rue du Château, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue Acklin.
Pour les terrains entre le pont rue du Château et le pont rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Château.
Pour les terrains situés en aval du pont de la rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Stade.
 - les constructions doivent disposer de batardeaux ou de dispositifs de protection équivalents pour tous les accès au rez-de-chaussée.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation faible

- 2.9.** Les nouvelles constructions sont admises à condition :
- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - que le niveau fini de la première dalle de plancher soit situé à au moins 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

Un projet 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.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 100 mètres.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 6 logements.

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.

Un projet peut 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.

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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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.

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

4.3. Assainissement

Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

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

Toute nouvelle construction ou viabilisation devra disposer d'un réseau séparatif d'eau pluviale et un regard de visite doit être implanté 1 mètre à l'intérieur de la propriété.

Le gestionnaire des réseaux d'assainissement ou/et des réseaux d'eaux pluviales pourra demander le complément d'un traitement contre les risque de pollution.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

Article UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

5.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.

5.2. Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 3 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour :

- les implantations à l'alignement des façades existantes afin d'assurer la continuité du bâti, dans un souci d'harmonie architecturale ;
 - les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 5.4.** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.
- 5.5.** Les carports peuvent être implantés dans la marge de recul sur une longueur maximale de 6 mètres le long de la voie. Ils peuvent être accolés à une construction existante.
- 5.6.** Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.7.** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 5.8.** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.9.** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives.
- Soit en retrait des limites séparatives, auxquels cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

6.2.1 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,
- 6 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres.

6.2.2 L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.2.1 En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2..2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.2.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UA 9.

6.2.2.3. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, il peut être implanté une construction sur trois limites séparatives consécutives si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur développée de façade sur limites n'excède pas 24 mètres.

6.2.2.4. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

6.3. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UA 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.

6.4 La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2,50 mètres.

6.5. L'implantation des abris de jardin légers (bois, tôle, ...) dont l'emprise au sol cumulée est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage ou 2,60 mètres en toit plat est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

- 6.6.** Sauf dans le cas des schlupfs (voir alinéa 6.10), les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante
- 6.7** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 6.8** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 6.9.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

6.10. Cas des schlupfs

Lorsqu'il existe sur deux fonds voisins des bâtiments implantés en léger recul par rapport à la limite séparative (généralement le retrait par rapport à la limite séparative correspond au débord de toiture et ne permet que le passage à pied), on est en présence d'un schlupf.

- 6.10.1.** En cas de démolition et de reconstruction de l'un de ces bâtiments, le bâtiment reconstruit peut être implanté de manière à restituer le schlupf. S'il n'est pas fait usage de cette possibilité, l'implantation du bâtiment reconstruit est soumise aux dispositions définies par les alinéas précédents.
- 6.10.2.** Les extensions des bâtiments existants ne sont admises que dans la limite du bâtiment le plus élevé tant pour la hauteur à l'égout du toit que pour la hauteur au faitage, et / ou dans la limite du bâtiment le plus long.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UA 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

Hauteur en nombre de niveaux

9.1. A l'égout du toit, la hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux droits répartis de la manière suivante :

- Un rez-de-chaussée dont le niveau fini est au maximum situé à 1,20 mètre par rapport niveau de référence dans l'emprise de la construction projetée.
- un étage.

Hauteur exprimée en mètres

En cas de toiture comportant des croupes, la hauteur à l'égout du toit s'apprécie à l'égout des longs pans.

9.2. Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du deuxième niveau habitable est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Le volume du troisième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du deuxième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut-être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

9.3. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres en toit plat.

La hauteur des garages implantés sur limite(s) séparative(s) est limitée à 3 mètres sur limite et 4 mètres au faitage.

La hauteur des carports est limitée à 3 mètres.

- 9.4.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.5.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

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

10.2. Bâtiments

La pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions.

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 55°.

Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli, d'aspect mat.

Les toitures plates, qui doivent être végétalisées, et celles à faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour les bâtiments d'intérêt public ainsi que pour les ouvrages de faible emprise tels qu'annexes, extensions et éléments d'accompagnement de moins de 20m² de surface de plancher.

Toutefois, dans la zone couverte par le Périmètre Délimité des Abords (PDA), les toitures terrasses sont interdites sauf sur les petits ouvrages annexes (petit garage, abri de jardin, annexe de petite envergure) de moins de 20m². La pente des toitures sera en harmonie avec les habitations environnantes et répondra aux exigences du PDA.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies et corniches.

10.3. Matériaux

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

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village, c'est-à-dire rouge ou rouge nuancé. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.

La couleur des antennes paraboliques devra être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées (toiture, mur...).

La coloration des façades des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal. Les granges seront construites en bois ou en matériaux en ayant l'aspect.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

10.6. Bâtiments à préserver

Les bâtiments à préserver, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Article UA 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

- 11.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies ci-dessous.

L'offre de stationnement doit se situer sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisé

- 11.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

- 11.1.3** 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.

- 11.1.4** L'édification des abris de jardins, les annexes et les extensions à usage d'habitation ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas soumises aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- 11.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

- 11.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées dans l'annexe « Caractéristiques géométriques des places de stationnement » et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

- 11.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation jusqu'à 100 m ² de SP	2 places
Habitation de 100 à 150 m ² de SP	3 places
Habitation SP > 150 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisées en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun qui peut être réalisé en ouvrage.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	100% de surface de vente
Artisanat	50% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

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

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.
Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans la partie de la zone UA exposée au risque d'inondation, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

13.2. Performances environnementales

Tout programme de construction doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UB concerne l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté et elle est destinée à l'habitat et aux services compatibles avec le voisinage de maisons d'habitation. L'objectif principal est d'en conserver la forme urbaine existante tout en permettant une évolution du bâti ne remettant pas en cause cette forme urbaine.

Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UB 2.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs

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

- 2.1. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.
- 2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.

- 2.3.** L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- 2.4.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.6.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation fort en cas de crue centennale

- 2.7.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :
- ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants doivent intégrer des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - le niveau fini de la première dalle de plancher doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau haut de la berge du Muehlbach.
Pour les terrains entre le pont rue Acklin et le pont rue du Château, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue Acklin.
Pour les terrains entre le pont rue du Château et le pont rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Château.
Pour les terrains situés en aval du pont de la rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Stade.
 - les constructions doivent disposer de batardeaux ou de dispositifs de protection équivalents pour tous les accès au rez-de-chaussée.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation faible

- 2.8.** Les nouvelles constructions sont admises à condition :
- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - que le niveau fini de la première dalle de plancher soit situé à au moins 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

Article UB 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

Un projet 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.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 100 mètres.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 6 logements.

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.

Un projet peut 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.

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 UB 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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.

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

4.3. Assainissement

Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

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

Toute nouvelle construction ou viabilisation devra disposer d'un réseau séparatif d'eau pluviale et un regard de visite doit être implanté 1 mètre à l'intérieur de la propriété.

Le gestionnaire des réseaux d'assainissement ou/et des réseaux d'eaux pluviales pourra demander le complément d'un traitement contre les risque de pollution.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

Article UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les constructions sur rue doivent être implantées de manière à épouser l'alignement architectural matérialisé par l'agencement des façades des immeubles. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.1.1** Les extensions admises le long de la rue de l'Auvergne et le long de la rue de la Gascogne ne peuvent excéder une profondeur de 2,50 mètres mesurés à partir des façades sur rue existantes.
- 5.2.** En l'absence d'un alignement architectural, les façades sur rue des constructions sont implantées dans une bande de 4 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement de la voie.
- 5.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 5.4.** Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.
- 5.5.** Les carports peuvent être implantés dans la marge de recul sur une longueur maximale de 6 mètres le long de la voie. Ils peuvent être accolés à une construction existante.
- 5.6.** Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.7.** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 5.8** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.9** Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

6.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives.
- Soit sur l'une des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, auxquels cas 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 4 mètres.

6.2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée

6.2.1 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2.2 L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.2.1 En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.2.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UB 9.

6.2.2.3. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, il peut être implanté une construction sur trois limites séparatives consécutives si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur développée de façade sur limites n'excède pas 24 mètres.

6.2.2.4. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

6.3. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UB 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.

6.4 La distance comptée horizontalement de tout point d'une piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2,50 mètres.

6.5. L'implantation des abris de jardin légers (bois, tôle, ...) dont l'emprise au sol cumulée est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage ou 2,60 mètres en toit plat est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

- 6.6** Les carports et les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante.
- 6.7** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 6.8** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 6.9.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UB 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

En cas d'extension d'une construction existante, le niveau fini du rez-de-chaussée de l'extension doit être situé soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction existante, soit au niveau de la chaussée au droit de la construction projetée.

Hauteur en nombre de niveaux

9.1. La hauteur en nombre de niveaux est fixée par le règlement graphique.

Hauteur exprimée en mètres

9.2. La hauteur maximale des constructions est fixée par le règlement graphique.

9.3. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres au faitage ou 2,60 mètres en toit plat.

La hauteur des garages (autres que les garages collectifs) implantés sur limite(s) séparative(s) est limitée à 2,60 mètres sur limite et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des carports est limitée à 2,60 mètres.

9.4. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

9.5. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article UB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

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

10.2. Bâtiments

La pente des toitures des bâtiments devra être comprise entre 15° et 30°.

En cas de travaux visant à transformer une toiture terrasse, les toitures devront être à double pente symétrique.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Les toitures terrasses sont admises. Elles doivent être végétalisées.

Les constructions nouvelles, les annexes aux constructions existantes et les extensions des constructions existantes doivent être conçues de manière à respecter l'ordonnancement urbain et architectural de la zone.

10.3. Matériaux

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

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village, c'est-à-dire rouge ou rouge nuancé. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.

La couleur des antennes paraboliques devra être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées (toiture, mur...).

La coloration des façades des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

Article UB 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies ci-dessous.

L'offre de stationnement doit se situer sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisé

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

11.1.4 L'édification des abris de jardins, les annexes et les extensions à usage d'habitation ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas soumises aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées dans l'annexe « Caractéristiques géométriques des places de stationnement » et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation jusqu'à 100 m ² de SP	2 places
Habitation de 100 à 150 m ² de SP	3 places
Habitation SP > 150 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun qui peut être réalisé en ouvrage.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	100% de surface de vente
Artisanat	50% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

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

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans la partie de la zone UB exposée au risque d'inondation, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

13.2. Performances environnementales

Tout programme de construction doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UC correspond à des extensions urbaines récentes et se caractérise par un tissu bâti aéré composé pour l'essentiel d'habitat pavillonnaire, mais susceptible d'accueillir de l'artisanat, des commerces, des services de proximité et des équipements publics.

Elle comprend un secteur UCj délimité pour permettre l'installation d'extension de constructions, d'abris de jardins, de piscines, de garages, de carports, d'annexes liées aux maisons d'habitation figurant dans la zone UC contiguë

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à destination de production industrielle.
- 1.2. Les constructions à destination agricole et forestière.
- 1.3. Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UC 2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.7. L'agrandissement et/ou la transformation des établissements quelle qu'en soit leur nature, si l'opération engendre un accroissement des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.8. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - le stationnement de caravanes isolées sur des parcelles non bâties,
 - les terrains de camping et de caravanage,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
 - la création d'étangs
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article UC 2.
- 1.9. La démolition du bâtiment à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, matérialisé au règlement graphique.

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

- 2.1. Les constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs ; leur extension sous réserve qu'elle n'entraîne aucune aggravation des nuisances.

- 2.2.** Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur classement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs.
- 2.3.** L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- 2.4.** La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007, à l'exception du bâtiment à préserver visé à l'article UC 1.9.
- 2.5.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- 2.6.** Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'Urbanisme s'appliquent à chaque lot.
- 2.7.** **Dans le secteur UCj**, les piscines, les extensions des constructions existantes implantées dans la zone UC contiguë et les annexes du type notamment garages, abris de jardins...
- Le niveau fini de la première dalle de plancher doit être situé à 1 mètre au minimum au-dessus du niveau haut de la berge du Muehlbach**

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation fort en cas de crue centennale

- 2.8.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :
- ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants doivent intégrer des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - le niveau fini de la première dalle de plancher doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau haut de la berge du Muehlbach.
Pour les terrains entre le pont rue Acklin et le pont rue du Château, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue Acklin.
Pour les terrains entre le pont rue du Château et le pont rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Château.
Pour les terrains situés en aval du pont de la rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Stade.
 - les constructions doivent disposer de batardeaux ou de dispositifs de protection équivalents pour tous les accès au rez-de-chaussée.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation faible

- 2.9.** Les nouvelles constructions sont admises à condition :
- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.

- que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
- que le niveau fini de la première dalle de plancher soit situé à au moins 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

2.10. Le long de la limite Ouest de la zone UC, matérialisée par le symbole « règle architecturale particulière » au règlement graphique, devra être édifié un muret d'une hauteur minimale de 0,50 mètre.

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

Un projet 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.

Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 100 mètres.

Lorsqu'une voie en impasse dessert plus de 4 logements, elle doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Les aires de retournement doivent avoir les caractéristiques dimensionnelles minimales figurant dans le glossaire.

En outre, aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Néanmoins, on pourra tolérer des largeurs de plate-forme de :

- 4 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pour des voies dont le but est de desservir jusqu'à 6 logements.

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.

Un projet peut 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.

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 UC 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des îlots de propriété les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

4.3. Assainissement

Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

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

Toute nouvelle construction ou viabilisation devra disposer d'un réseau séparatif d'eau pluviale et un regard de visite doit être implanté 1 mètre à l'intérieur de la propriété.

Le gestionnaire des réseaux d'assainissement ou/et des réseaux d'eaux pluviales pourra demander le complément d'un traitement contre les risques de pollution.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

Article UC 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1. Les constructions sur rue doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle s'applique en tous points du bâtiment.
- 5.2. Toutefois l'implantation des constructions (exception faite des garages) à moins de 3 mètres de l'alignement des voies est autorisée pour les extensions des constructions existantes établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante.
- 5.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 5.4. Les margelles des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport l'alignement de la voie.
- 5.5. Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres. Il n'est admis qu'une aire de stockage par tranche de 30 mètres linéaires.
- 5.6. L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 5.7. Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 5.8. Les marquises et auvents d'une surface au sol inférieure ou égale à 2m² et les vérandas et pergolas d'une surface au sol inférieure ou égale à 12m² peuvent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement de la voie.

Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées par rapport au terrain naturel initial. En cas de lotissement, la référence est le niveau fini de la chaussée au droit de la construction.

- 6.1. **Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée** 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
- 6.2. **Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie donnant l'accès principal carrossable à la construction projetée**
 - 6.2.1 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à :
 - 3 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est inférieure ou égale à 10 mètres,

- 6 mètres si la hauteur au point le plus haut de la construction hors cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions est supérieure à 10 mètres.

6.2.2 L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.2.1 En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2..2.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.2.2.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UC 9.

6.2.2.3. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres, il peut être implanté une construction sur trois limites séparatives consécutives si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur développée de façade sur limites n'excède pas 24 mètres.

6.2.2.4. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

6.2.2.5. Pour les murs de soutènement, quelle que soit leur longueur.

Dispositions applicables quelle que soit la profondeur

6.3. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., d'autres implantations sont autorisées si les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune (acte authentique). Dans ce cas les dispositions de l'article UC 7 sont applicables étant précisé que les servitudes de cour commune ne permettent pas de déroger aux hauteurs et longueurs maximales autorisées sur limites séparatives.

6.4 La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

6.5. L'implantation des annexes (abris de jardin, garages, abris à bois) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage ou 2,60 mètres en toit plat est libre.

La distance comptée horizontalement de tout point des serres ou des châssis de jardinage ou de maraîchage au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

6.6 Les carports et les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante.

- 6.7.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante
- 6.8** L'isolation extérieure des constructions existantes peut empiéter sur la marge de recul.
- 6.9** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 6.10.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 6.11.** Dans le secteur **UCj**, l'implantation des constructions admises sera libre. Toutefois :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une margelle de piscine non couverte au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.
 - L'implantation des annexes (abris de jardin, garages, abris à bois....) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à **20 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas **3,50** mètres au faitage ou **2,80** mètres en toit plat est libre.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 3 mètres.

Article UC 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UC 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

En cas d'extension d'une construction existante, le niveau fini du rez-de-chaussée de l'extension doit être situé soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction existante, soit au niveau de la chaussée au droit de la construction projetée.

Hauteur en nombre de niveaux

- 9.1.** Le nombre de niveaux, quel qu'en soit l'usage, est limité à 3, y compris les combles aménageables. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1,50 mètre.

Hauteur exprimée en mètres

En cas de toiture comportant des croupes, la hauteur à l'égout du toit s'apprécie à l'égout des longs pans.

- 9.2.** Dans le cas de combles aménageables, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faitage.

Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du deuxième niveau habitable est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Le volume du troisième niveau en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du deuxième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.2.1.** Pour les terrains en pente tels que définis en préambule du présent article, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres en tout point de la construction. Dans le cas de toiture terrasse cette hauteur maximale est limitée à 8 mètres.

- 9.3.** La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres au faitage ou 2,60 mètres en toit plat.

La hauteur des garages implantés sur limite(s) séparative(s) est limitée à 2,60 mètres sur limite et 3,50 mètres au faitage.

La hauteur des carports est limitée à 2,60 mètres.

- 9.4.** En cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par les articles précédents, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 9.5.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 9.6.** Dans le secteur **UCj**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4, **50** mètres au faîtage mesurés verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel. Les extensions des constructions en zone UC ne devront pas dépasser la hauteur initiale de la construction.

Article UC 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

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

Les constructions admises pour l'habitat intermédiaire seront de type jumelé ou trio.

Dans les opérations groupées, le bâti doit présenter une unité d'aspect et une cohérence architecturale.

10.2. Bâtiments

La pente des versants principaux des toitures des bâtiments devra être supérieure à 35°.

Toutefois, d'autres formes de toitures sont envisageables pour les annexes ainsi que pour les extensions des constructions existantes.

Les toitures terrasses ne sont admises que pour les annexes et doivent être végétalisées.

10.3. Matériaux

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

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village (rouge nuancé – brun nuancé – gris nuancé). Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.

La couleur des antennes paraboliques devra être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées (toiture, mur...).

La coloration des façades des bâtiments annexes devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

10.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) est limitée à 1 mètre et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1,50 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents.

La hauteur des murs de soutènement¹ en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.5 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

10.6. Bâtiment à préserver

Le bâtiment à préserver, identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, pourra faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation et de changement d'affectation à condition que ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

Article UC 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies ci-dessous.

L'offre de stationnement doit se situer sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

¹ Un mur de soutènement, même situé en limite de propriété n'est pas, de par sa fonction, un mur de clôture, et n'est donc pas soumis à déclaration de clôture s'il ne dépasse pas le niveau du sol. Un tel mur de soutènement constitue une construction mais est placé hors du champ d'application du permis de construire si sa hauteur est inférieure à 2 mètres.

Lorsque qu'un tel mur de soutènement est soit surmonté d'une clôture, soit surélevé pour enclore la propriété, la partie excédant le niveau du sol est soumise au régime des clôtures.

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisé

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

11.1.4 L'édification des abris de jardins, les annexes et les extensions à usage d'habitation ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas soumises aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées dans l'annexe « Caractéristiques géométriques des places de stationnement » et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.1.8 Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation jusqu'à 100 m ² de SP	2 places

Habitation de 100 à 150 m ² de SP	3 places
Habitation SP > 150 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun qui peut être réalisé en ouvrage.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	100% de surface de vente
Artisanat	50% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

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

Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.

- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans la partie de la zone UC exposée au risque d'inondation, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

13.2. Performances environnementales

Tout programme de construction doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article UC 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit.

CHAPITRE IV – ZONE UL

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UL correspond au pôle d'équipements publics de sorts de loisirs.

Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL 2.

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

- 2.1. L'aménagement, l'extension et la construction d'équipements sportifs et de loisirs publics s'ils s'inscrivent dans un projet d'aménagement couvrant au moins un hectare ou l'ensemble de la zone
- 2.2. Les logements de service à raison d'un par bâtiment à condition qu'ils soient intégrés ou attenants à ceux-ci.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent pas être implantées ailleurs.
- 2.4. La démolition de tout ou partie d'un immeuble est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007
- 2.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants soumis à autorisation préalable :
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UL,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation fort en cas de crue centennale

- 2.6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :
- ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants doivent intégrer des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - le niveau fini de la première dalle de plancher doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau haut de la berge du Muehlbach.
Pour les terrains entre le pont rue Acklin et le pont rue du Château, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue Acklin.
Pour les terrains entre le pont rue du Château et le pont rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Château.
Pour les terrains situés en aval du pont de la rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Stade.
 - les constructions doivent disposer de batardeaux ou de dispositifs de protection équivalents pour tous les accès au rez-de-chaussée.

Article UL 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

La desserte doit être assurée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être aménagés de manière à garantir la sécurité des usagers.

Article UL 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Electricité et télécommunication

Les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

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

Toute nouvelle construction ou viabilisation devra disposer d'un réseau séparatif d'eau pluviale et un regard de visite doit être implanté 1 mètre à l'intérieur de la propriété.

Le gestionnaire des réseaux d'assainissement ou/et des réseaux d'eaux pluviales pourra demander le complément d'un traitement contre les risque de pollution.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Article UL 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 5.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 5.3.** Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UL

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

6.2. Par rapport aux propriétés de la zone UL

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 6.3** Les locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante.
- 6.4.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante
- 6.5** Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.
- 6.6.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UL 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UL 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références :

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

9.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.
Dans la zone exposée au risque d'inondation les références pour l'application des règles de hauteur sont celles données à l'article 2.6.

9.2. Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UL 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

10.2 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UL 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

Article UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 12.1.** Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans la partie de la zone UL exposée au risque d'inondation, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UL 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, non polluantes.

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UE 2.

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

2.1. Les lotissements et les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de services correspondant au caractère de la zone à conditions qu'ils soient non polluants et qu'ils n'occasionnent aucune gêne ou nuisance incompatible avec les zones d'habitation limitrophes.

2.2. L'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments artisanaux, commerciaux, lorsqu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

2.3. Les logements de service à raison d'un par établissement si les règles de sécurité le permettent et à condition qu'il soit :

- destinés aux personnes dont la présence constante est jugée nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage du dit établissement ;
- intégrés ou accolés à l'établissement dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité ou de gêne intolérable pour les quartiers résidentiels voisins.

2.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes soumises à autorisation préalable :

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles d'accueillir au moins 10 véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE.

2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent pas être implantées ailleurs.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation fort en cas de crue centennale

2.7. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions suivantes :

- ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
- les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants doivent intégrer des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
- le niveau fini de la première dalle de plancher doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau haut de la berge du Muehlbach.
Pour les terrains entre le pont rue Acklin et le pont rue du Château, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue Acklin.
Pour les terrains entre le pont rue du Château et le pont rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Château.
Pour les terrains situés en aval du pont de la rue du Stade, l'altitude de référence sera la partie supérieure du tablier du pont rue du Stade.
- les constructions doivent disposer de batardeaux ou de dispositifs de protection équivalents pour tous les accès au rez-de-chaussée.

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

La desserte doit être assurée dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des occupations et utilisations du sol envisagées, notamment en ce qui concerne la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être aménagés de manière à garantir la sécurité des usagers.

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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2. Electricité et télécommunication

Les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

Les dispositions du règlement d'assainissement de Saint-Louis Agglomération sont applicables. Ce règlement est annexé au dossier de P.L.U.

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

Toute nouvelle construction ou viabilisation devra disposer d'un réseau séparatif d'eau pluviale et un regard de visite doit être implanté 1 mètre à l'intérieur de la propriété.

Le gestionnaire des réseaux d'assainissement ou/et des réseaux d'eaux pluviales pourra demander le complément d'un traitement contre les risques de pollution.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble déboureur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Article UE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 5.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 5.2.** L'implantation de toutes occupations et utilisations du sol devra respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.
- 5.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.
- 5.4.** Les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. Par rapport aux propriétés limitrophes à la zone UE

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

6.2. Par rapport aux propriétés de la zone UE

Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et ce sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

6.2.1 L'implantation sur limite(s) séparative(s) est autorisée dans les cas suivants :

6.2.1.1 En cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété si le bâtiment à accoler ne dépasse pas la longueur sur limite, ni la hauteur sur limite du bâtiment existant.

Toutefois, si ce dernier présente une longueur sur limite ou une hauteur sur limite inférieure aux dimensions mentionnées à l'article 6.2.1.3., le bâtiment à accoler pourra atteindre ces dimensions.

6.2.1.2. Dans le cadre d'un projet architectural commun aux deux propriétés. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est celle fixée à l'article UE 9.

6.2.1.3. Si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres et sa longueur de façade sur limite 7 mètres mesurés sur un seul côté de parcelle ou 12 mètres mesurés sur 2 côtés consécutifs.

Cette mesure ne s'applique que deux fois pour chacune des limites séparatives. La distance entre deux constructions implantées sur limite séparative ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

6.2.1.4. En cas d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant sur limite, à condition de ne pas augmenter le gabarit du bâtiment faisant l'objet des travaux.

6.2.1.5. Pour les murs de soutènement, quelle que soit leur longueur.

6.3 Les locaux et aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantés sur limite séparative, ils peuvent être accolés à une construction existante.

6.4. Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant sans dépasser l'alignement de la façade existante

6.5 Les éléments de construction nécessaire pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (cage d'ascenseur, rampe d'accès, ...) ou pour garantir la sécurité incendie (escalier de secours, ...) peuvent être implantés librement.

6.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées librement.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Article UE 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol des constructions est limitée à 3/4 de la superficie du terrain.
- 8.2.** L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article UE 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références :

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

- 9.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.
Dans la zone exposée au risque d'inondation les références pour l'application des règles de hauteur sont celles données à l'article 2.7.
- 9.2.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les façades des constructions situées le long de la RD 6 b seront étudiées dans le souci de respecter les bâtiments voisins afin de donner une image qualitative de la zone d'activités.

12.2. Dépôts

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran en toute saison. Les matériaux, produits et autres déchets susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent seront entreposés dans des locaux clos ou couverts.

10.3. Clôtures

Les clôtures pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Dans le cas d'une clôture avec mur-bahut, ce dernier ne pourra dépasser 50 centimètres.

Dans tous les cas, on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

10.4 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article UE 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies ci-dessous.

L'offre de stationnement doit se situer sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il pourra être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit de la réalisation d'une aire de stationnement mutualisé

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

11.1.4 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.5 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées dans l'annexe « Caractéristiques géométriques des places de stationnement » et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

11.1.6 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.1.4 Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation	3 places
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Bureaux	50% de surface de plancher

Commerce	100% de surface de vente
Artisanat	50% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

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

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.
Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.4. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Dans la partie de la zone UE exposée au risque d'inondation, les espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés.

Article UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

Article UE 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

CHAPITRE VII – ZONE 1AU

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

La zone 1AU se distribue sur 2 sites au Kaegyberg qui sont destinées à l'extension de l'urbanisation soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Dans tous les cas, leur aménagement doit permettre la mise en œuvre la mixité urbaine et être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le PLU.

Article 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1AU 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,
- 1.2.** Les constructions à destination de commerce, si leur surface de vente est supérieure à 500 m².

Article 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** A condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise :
- L'édification et la transformation de clôtures.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif.
- 2.2.** L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions à destination agricole existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones d'habitation, les infrastructures existantes et autres équipements collectifs et qu'elles n'entraînent aucune aggravation des nuisances.
- 2.3.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participent à l'aménagement d'une zone de développement urbain mettant en œuvre la mixité urbaine.
- Les occupations et utilisations du sol admises dans les zones 1AU sont soumises aux conditions particulières suivantes :
- elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones 1AU ;
 - chaque opération doit être contiguë à une zone équipée et l'aménagement peut être réalisé sur l'ensemble du secteur ou par tranches ;
 - les équipements propres à chaque opération sont pris en charge par l'aménageur et 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.

Si ces conditions sont vérifiées, les constructions sont soumises aux dispositions des articles 1AU 3 à 1AU 14.

Article 1AU 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

Un projet 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les principes de desserte mentionnés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois une largeur de plate-forme de :

- 4 mètres pourra être considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir jusqu'à 2 logements,
- 6 mètres pourra être considérée comme suffisante lorsqu'il s'agit de desservir jusqu'à 6 logements.

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.

Un projet peut 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.

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 1AU 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 dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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.

Pour les opérations d'ensemble telles que les lotissements et groupes d'habitation la réalisation d'un poste de transformation électrique spécifique pourra être exigée.

4.3. Assainissement

L'assainissement doit être réalisé dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

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

Toute nouvelle construction ou viabilisation devra disposer d'un réseau séparatif d'eau pluviale et un regard de visite doit être implanté 1 mètre à l'intérieur de la propriété.

Le gestionnaire des réseaux d'assainissement ou/et des réseaux d'eaux pluviales pourra demander le complément d'un traitement contre les risque de pollution.

Les eaux pluviales y compris les eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Les aménagements comporteront des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales (noues, etc.)

4.4. Collecte des déchets

Les constructions nouvelles doivent être équipées d'une aire aménagée pour le stockage des poubelles en attente de collecte, à raison d'un local ou d'une aire par unité foncière.

Les constructions à destination d'habitation individuelle ne sont pas soumises à cette obligation.

Article 1AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Lorsque le terrain d'assiette du projet de construction ou d'aménagement est desservi par plusieurs voies, les règles suivantes s'appliqueront à partir de la voie donnant l'accès carrossable principal.

- 5.1.** Les façades sur rue ou emprises publique des constructions doivent être implantées dans une bande de 4 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cette profondeur est portée à 6 mètres pour les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure ou égale à 7,50 mètres

- 5.2.** Les piscines non couvertes et les abris de jardin doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement.
- 5.3.** Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les constructions et les clôtures doivent être implantées de manière à présenter un pan coupé destiné à améliorer la visibilité.
- 5.4.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- 5.5.** Les carports et les garages munis de portes sectionnelles seront implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation. Ils pourront être implantés à l'alignement à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et que leur longueur sur alignement soit inférieure ou égale à 3 mètres.
- 5.6.** Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.
- 5.7.** Les extensions des constructions à usage agricole existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur la voie.

Article 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

6.1. Par rapport aux propriétés limitrophes des zones 1AU

A l'exception des cas visés aux articles 1AU 6-3 et 1AU 6-4, les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

6.2. Par rapport aux propriétés des zones 1AU

Constructions d'une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère supérieure ou égale à 7,50 mètres :

- 6.2.1.** A l'exception des cas visés aux articles 1AU 6-3 et 1AU 6-4, 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 6 mètres.

Autres constructions admises dans la zone :

- 6.2.2.** A l'exception des cas visés aux articles 1AU 6-3 et 1AU 6-4, 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.

6.3. Constructions sur limites séparatives

Des constructions peuvent être implantées sur limite séparative dans les cas suivants :

- 6.3.1** Lorsque leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres et à condition que la longueur d'adossement sur les limites séparatives n'excède pas 9 mètres si la construction est implantée sur une seule limite séparative, ou 12 mètres cumulés si elle est implantée sur deux limites séparatives consécutives.
- 6.3.2.** Dans le cadre d'un projet architectural commun à des unités foncières limitrophes [constructions jumelées ou en bande, habitat intermédiaire].
- Dans ce cas, la distance par rapport à la limite séparative de fond de propriété (limite séparative qui n'aboutit pas sur une voie) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

6.4. Autres implantations

- 6.4.1.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 6.4.2.** 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 1AU 7 sont applicables.

Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté et en cas d'implantation d'une piscine ou d'un bâtiment annexe, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée tout en restant au moins égale à 3 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres pour les constructions dont la hauteur à l'égout et supérieure ou égale à 7,50 mètres.

Ces distances ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux abris de jardin.

Article 1AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 8.1.** L'emprise au sol est limitée à la moitié de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 8.2.** L'emprise au sol peut être portée aux 2/3 de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et des installations autres que des habitations et leurs annexes.
- 8.3.** L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m². Cette emprise s'ajoute à l'emprise autorisée en application des articles 1AU 8.1. et 1AU 8.2.
- 8.4** L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article 1AU 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

En cas d'extension d'une construction existante, le niveau fini du rez-de-chaussée de l'extension doit être situé soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction existante, soit au niveau de la chaussée au droit de la construction projetée.

Calage du rez-de chaussée

- 9.1.** Le niveau fini du rez-de chaussée est au maximum situé à 1,50 mètre au-dessus du niveau de référence dans l'emprise de la construction projetée.

Pour les terrains en pente tels que définis en préambule du présent article, le niveau fini du rez-de chaussée est au maximum situé à 1,50 mètre au-dessus du niveau de chacune des sections nivelées.

Hauteur exprimée en mètres

En cas de toiture comportant des croupes, la hauteur à l'égout du toit s'apprécie à l'égout des longs pans.

- 9.2.** **Dans le cas de combles aménageables**, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7,50 mètres et elle est limitée à 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses ou de derniers niveaux en attique, le dessus de la dalle haute du deuxième niveau habitable est situé à 7,50 mètres de hauteur au maximum.

Le volume d en attique est délimité par les pignons, et par un plan partant du niveau supérieur de la dalle haute du deuxième niveau habitable et incliné à 60° au-dessus du plan horizontal.

Le gabarit des constructions ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les cages d'ascenseur, cheminées et autres ouvrages techniques affectés à ces constructions.

- 9.3.** La hauteur des abris de jardins est limitée à 3,50 mètres au faitage ou 3 mètres en toit plat.

La hauteur des garages implantés sur limite(s) séparative(s) est limitée à 3 mètres sur limite et 4 mètres au faitage.

La hauteur des carports est limitée à 3 mètres.

- 9.4.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à des limitations de hauteur s'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 1AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

10.1. Dispositions générales

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

10.2. Matériaux

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

La coloration et l'aspect des matériaux de toiture du corps principal du bâtiment seront ceux des tuiles en usage dans le village. Il est précisé qu'il n'y a pas obligation d'utiliser des tuiles, mais d'utiliser un matériau donnant le même aspect que la tuile. Cette disposition ne s'applique qu'aux toitures en pente.

10.3 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures sur rue publique ou privée est limitée à 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du trottoir ou du niveau de la chaussée en l'absence de trottoir.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel initial.

Sur rue, la hauteur des murs pleins (béton, parpaings, ...) et celle des gabions (structure métallique à remplir de pierres, roches ou autre matériaux) est limitée à 1 mètre mesuré comme précisé aux alinéas précédents.

La hauteur des murs de soutènement en limite séparative ou sur rue sera examinée en fonction de la configuration du terrain naturel et des clôtures limitrophes.

Les clôtures de bâtiments publics ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

10.4 Locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles

Lorsqu'ils sont implantés à l'alignement, les locaux et aires aménagés pour le stockage des poubelles doivent être intégrés à la clôture et faire l'objet d'un traitement garantissant leur intégration paysagère. Leur hauteur est limitée à 2,50 mètres

Dans tous les cas, ils doivent être conçus de manière à masquer la perception des poubelles depuis le domaine public.

Article 1AU 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées selon les normes définies ci-dessous. Ces places de stationnement peuvent faire l'objet d'une mutualisation par zone à urbaniser ou par tranche opérationnelle. Elles peuvent être réalisées en ouvrage.

11.1.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il peut être exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

11.1.3 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.

11.1.4 L'édification des abris de jardins, les annexes et les extensions à usage d'habitation ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas soumises aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.

11.1.5 Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata des surfaces affectées à chaque destination ou de la capacité d'accueil des constructions.

11.1.6 Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées dans l'annexe « Caractéristiques géométriques des places de stationnement » et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

11.1.7 Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

11.2. Stationnement des véhicules motorisés

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

Destination	Normes minimales
Habitation jusqu'à 100 m ² de SP	2 places
Habitation de 100 à 150 m ² de SP	3 places
Habitation SP > 150 m ²	Une place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage. Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun qui peut être réalisé en ouvrage.
Hébergement hôtelier	Une place par chambre
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	100% de surface de vente
Artisanat	50% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

11.3. Stationnement des vélos

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

Article 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Les plantations exigées par le présent article doivent être réalisées avec des essences locales.

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

Dans les ensembles collectifs de plus de 10 logements les espaces libres comportent obligatoirement une aire de jeux engazonnée ou un espace vert correspondant à l'importance des immeubles à construire.

Les marges de recul doivent être traitées en jardin.

12.3. Les plantations

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent être plantés d'arbres à moyenne ou haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.

Les arbres existants conservés sont pris en compte.

12.4. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure ou égale à 80 cm pour 50% de leur surface.
- Les espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm pour 70% de leur surface.
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Article 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

13.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être conformes à la réglementation thermique.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

13.2. Performances environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés pour atteindre la haute qualité environnementale.

Tout programme de construction supérieur à 1000 m² de surface de plancher doit comporter au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Article 1AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est inconstructible du fait de sa localisation dans les parties du territoire communal à forte sensibilité paysagère.

Le secteur Aa est réservé à l'implantation de constructions à destination agricole

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2 et notamment :

- 1.1. Le changement de destination 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 de toute nature sur une profondeur de 15 mètres comptés à partir des lisières forestières.
- 1.7. Les constructions à destination agricole ne comportant pas d'installations classées pour la protection de l'environnement sur une profondeur de 50 mètres comptés à partir des limites des zones U, 1AU et de leurs secteurs respectifs.
Cette disposition s'applique également, lorsqu'il en existe, vis-à-vis des zones U et 1AU des communes limitrophes.
- 1.8. Les constructions à destination agricole comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à des conditions de distance l'implantation vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers lorsque leur périmètre d'isolement empiète sur les zones U et 1AU.
Cette disposition s'applique également, lorsqu'il en existe, vis-à-vis des zones U et 1AU des communes limitrophes.
- 1.9. Les dispositions des articles 1.7 et 1.8 ne s'appliquent pas aux extensions des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- 1.8. Toute construction au sein de la zone inondable en cas de crue centennale à risque fort à l'exception des constructions, équipements, ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion des cours d'eau et d'intérêt général.

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

Dans l'ensemble de la zone A

- 2.1.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3.** Les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, à condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 15 m².

Gestion des constructions existantes dans les secteurs Aa

Les interventions sur les constructions à destination d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par les articles UC 3 à UC 14

- 2.4.** L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitations existantes, sans qu'il puisse en résulter la création de logement supplémentaire et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que l'extension soit limitée à 30% de l'existant.
- 2.5.** L'adjonction aux maisons d'habitation existantes de bâtiments annexes, n'excédant pas un niveau, d'une superficie maximale cumulée de 30 m² et implantés à moins de 10 mètres de distance du bâtiment principal et à condition qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.6.** L'adjonction de constructions ou d'autres installations aux bâtiments d'exploitation agricoles préexistants, destinés :
- à la conduite de productions animales ou végétales ;
 - aux travaux agricoles et aux services liés à l'entretien de l'espace ;
 - à la transformation des produits de l'exploitation agricole.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions dans le secteur Aa

- 2.7.** 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 que :
- ces constructions et installations soient implantées à une distance minimale de 50 mètres comptée à partir des limites des zones U, 1AU si elles ne comportent pas d'installation classée pour la protection de l'environnement.
Lorsque les constructions et installations comportent des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à des conditions de distance l'implantation vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers leur périmètre d'isolement n'empiète pas sur les zones U, 1AU, y compris celles des communes limitrophes.

2.8. Une construction à usage d'habitation liée et nécessaire 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 ;
- de disposer, dans les zones d'assainissement non collectif, d'un terrain d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.
- d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m².

Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par les articles UC 3 à UC 14.

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation faible

2.9. Les nouvelles constructions sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées dans les articles précédents.
- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
- que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
- que le niveau fini de la première dalle de plancher soit situé à au moins 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

Un projet 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.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Un projet peut 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.

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

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration ou récupération adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Article A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. 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 : 15 mètres
- Autres voies : 5 mètres

Pour les constructions et installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles cette distance minimale devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

5.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

5.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

- 5.4.** Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 5
- 5.5.** Les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés exceptées pour :
- les travaux sur constructions existantes
 - les abris qui présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 6.1.** 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.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 6.3.** Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 6.4.** Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 6

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 7.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 7.

Article A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Article A 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références :

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

- 9.1.** La hauteur maximale des constructions et installations à usage agricole est de 12 mètres, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des motifs techniques.
- 9.2.** Les dispositifs de très faible emprise, garde-corps, souches de cheminée, antennes ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux limitations de hauteur fixées par le présent article.
- 9.3.** Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 9.

Article A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

10.1. Bâtiments

Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments sont regroupés au maximum.

Les matériaux de couleurs vives sont interdits ainsi que la teinte blanche.

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 toitures végétalisées et les panneaux solaires, y compris ceux faisant office de couverture sont admis.

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

10.2. Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures sont constituées par des grilles, grillages, claustras ou dispositifs à claire-voie

10.3. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 10.

Article A 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

11.1. 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.

Les carports constituent des aires de stationnement.

Les places de stationnement doivent être implantées de manière à être facilement accessibles par leurs usagers et de manière à ne pas réduire le stationnement le long des voies publiques.

11.2. 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 A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations, diverses parties minérales.

12.2. Les 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 ou moyenne 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 pourront être effectuées sur des merlons de terre végétale ceinturant les installations, la hauteur maximale de ces merlons étant de 1,50 mètre.

12.3. Imperméabilisation des sols

Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces non imperméabilisés doivent représenter au minimum 50% de la superficie des espaces libres.

Sont comptabilisées comme non imperméabilisées :

- Les surfaces en pleine terre dans leur totalité
- Les surfaces des toitures et terrasses végétalisées comportant une épaisseur de terre végétale au moins égale à 60 cm pour 70% de leur surface
- Les surfaces en revêtements perméables à l'air et à l'eau posés sur sol drainant pour 50% de leur surface.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Performances énergétiques

Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 13.1.

15.2. Performances environnementales

Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux dispositions réglementaires définies par l'article UC 13.2.

Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

Caractère de la zone [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Cette zone englobe les parties du territoire communal comportant des espaces boisés et ceux comportant des vergers.

La zone N englobe également une partie de la zone exposée aux risques hydrauliques.

*Le secteur **Nj** correspond à un secteur de jardins familiaux.*

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1. Le changement de destination 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 et matériaux.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.5. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 5 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.6. Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme répertoriés sur les règlements graphiques 3.b et 3.c.
- 1.7. Toute construction au sein de la zone inondable en cas de crue centennale à risque fort à l'exception des constructions, équipements, ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion des cours d'eau et d'intérêt général.
- 1.8. Au sein des terrains identifiés zone humide, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique, sont interdits tous travaux, occupations et usages des sols susceptibles de détruire ou de dégrader le milieu ou de perturber directement ou indirectement les fonctions des zones humides. Sont en particulier visés les constructions de toute nature, les opérations de remblaiement et d'affouillement, les aménagements conduisant à l'imperméabilisation du sol, les travaux de drainage, les dépôts, la création d'étangs...

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

Dans l'ensemble de la zone N

- 2.1.** Les, installations et travaux liés et nécessaires à la sauvegarde, à la gestion et à l'entretien du site et de la forêt ainsi que l'aménagement d'équipements publics de loisir de plein air liés à la forêt tels que des parcours de santé ou de découverte de la nature.
- Les occupations et utilisations du sol admises au titre de cet article doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère, et les installations doivent être réalisées en matériaux naturels dont le bois et rester de dimensions limitées.
- 2.2.** L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, régulièrement édifiées, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements et dans la limite de 30% de l'existant ainsi que l'adjonction d'annexes à ces constructions à condition que ces annexes soient implantées à moins de 10 mètres des constructions existantes. Les occupations et utilisations du sol visées par le présent article ne sont admises que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3.** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4.** Les abris de pâture liés à une activité d'élevage bovin, en bois, démontables, d'une emprise au sol maximale de 70 m².
- 2.5.** Les emplacements réservés inscrits sur les règlements graphiques 3.b et 3.c.
- 2.6.** **Dans le secteur Nj**, les abris de jardin en bois, démontables, d'une emprise au sol maximale de 7 m².

Dans la partie de la zone exposée au risque d'inondation faible

- 2.8.** Les nouvelles constructions sont admises à condition :
- de ne pas comporter de sous-sol quelle qu'en soit l'affectation.
 - que les installations classées, les citernes enterrées et les stockages de produits sensibles à l'eau ou polluants intègrent des mesures prenant en compte le risque d'inondation.
 - que le niveau fini de la première dalle de plancher soit situé à au moins 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel.

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

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet 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.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Un projet peut 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.

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

Tout projet doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif.

Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordable.

Eaux pluviales

Les éléments de paysage existant (fossés, haies, bois, bosquets, vergers...) constituant des freins au ruissellement et/ou favorisant l'infiltration sont à préserver, tandis que les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement devront donner lieu à des mesures compensatoires principalement d'ordre agro-environnementales. Ailleurs en zone N, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs d'infiltration ou récupération adaptés aux opérations et au terrain.

Les eaux de ruissellement doivent être limitées en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et des aires de circulation doivent faire l'objet d'un traitement préalable dans un ensemble débourbeur - épurateur aux caractéristiques appropriées.

Article N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1. 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 :

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Autoroute | : 25 mètres |
| - Route Départementale | : 15 mètres |
| - Autres voies | : 5 mètres |

5.2. Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 5.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique.

5.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

5.4. Les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et fossés exceptées pour :

- les travaux sur constructions existantes
- les abris qui présentent une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

6.1. 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.

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

6.3. Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

Article N 7 : 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 la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

Article N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 7 m² en secteur **Nj**.

Article N 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Références :

La hauteur d'une construction est la hauteur de la construction mesurée en pied de façade, à partir du sol naturel considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et leurs locaux techniques.

Pour les constructions édifiées sur les terrains présentant dans une profondeur d'au moins 20 m par rapport à l'alignement ou par rapport au recul de construction, une pente supérieure à 10 % (pente descendante par rapport à la rue), un dépassement de hauteur peut être autorisé sur l'arrière du bâtiment à condition que la hauteur sur rue n'excède pas la hauteur plafond autorisée. Ce dépassement ne saurait excéder la différence de niveau entre le terrain naturel à l'arrière de la construction avant travaux et le niveau du trottoir à l'alignement ou le terrain naturel au niveau de la marge de reculement.

Dans le cas d'un terrain en pente, la plus contraignante des règles ci-dessous sera appliquée pour le calcul de la pente de ce dernier :

- Soit la différence d'altitude entre le point haut du terrain sous l'emprise de la construction et son point bas sous l'emprise de la construction ;
- Soit la différence d'altitude entre le point bas du terrain, sous l'emprise de la construction et le point le plus bas du terrain, en aval de la construction.

Les constructions doivent respecter une hauteur totale mesurée au point le plus élevé du toit. Cette hauteur est mesurée à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans les tissus urbains constitués, il pourra être exigé que la hauteur des constructions principales et leur gabarit de toiture respectent une hauteur similaire à la hauteur des bâtiments d'origine de la séquence de rue dans laquelle elles s'insèrent.

9.1. La hauteur maximale des abris est limitée à 4 mètres au faîtage.

9.2. **Dans le secteur Nj**, la hauteur maximale abris de jardin est limitée à 2,50 mètres au faîtage.

9.3. La hauteur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article N 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

10.1. 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 matériaux de couverture doivent être de couleur rouge, rouge-brun nuancé ou ayant un aspect de terre cuite.

Toutefois, les toitures végétalisées sont admises.

Les enduits et les matériaux des constructions doivent reprendre les teintes existantes à l'état naturel dans l'environnement.

Les abris de jardin doivent avoir l'aspect du bois.

Article N 11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementées

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

12.1. Les espaces libres

Les espaces libres, y compris ceux affectés au stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

12.2. Les plantations

Lors de l'implantation de constructions, y compris les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des plantations à base d'arbres à haute ou moyenne 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 mètre.

12.3. Imperméabilisation des sols

Les abords des constructions y compris les aires de stationnement et de circulation ne doivent pas être imperméabilisés.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

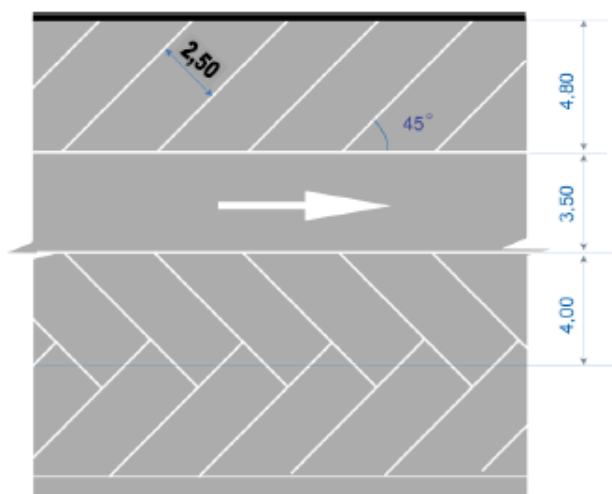
Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

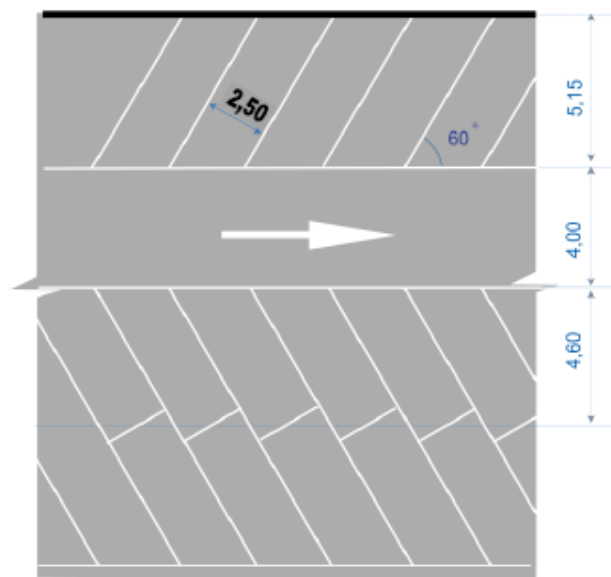
ANNEXES

- **Caractéristiques géométriques des places de stationnement**
- **Délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007 relative aux clôtures et au permis de démolir**
- **Îlot de hauteur – Quartier des Terrasses d’Emeraude (Chalandon)**

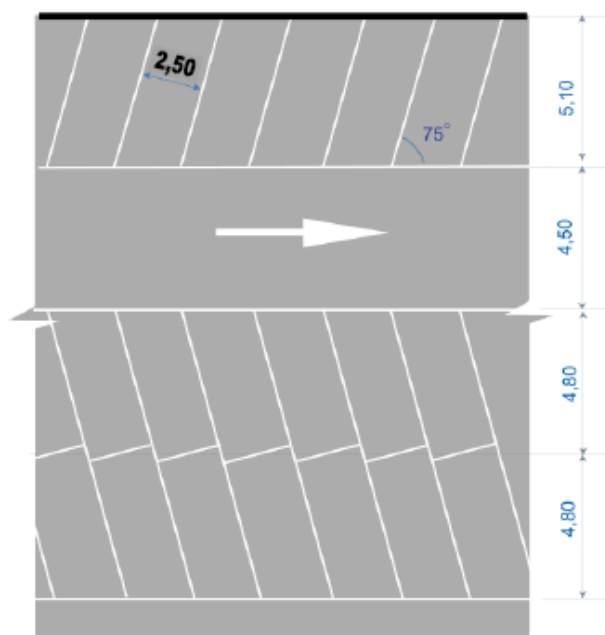
- Caractéristiques géométriques des places de stationnement



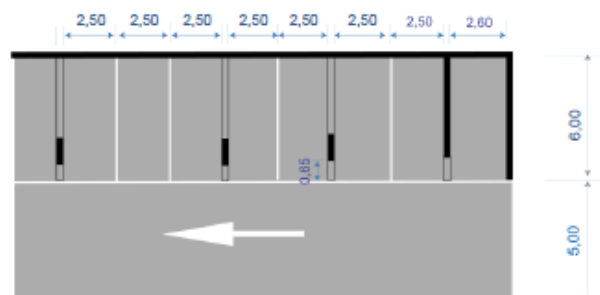
Stationnement en épi à 45°



Stationnement en épi à 60°



Stationnement en épi à 75°



Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et une longueur minimale de 5 mètres.

- **Délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007 relative aux clôtures et au permis de démolir**

Département du HAUT RHIN
Arrondissement de MULHOUSE
Nombre des membres élus
<u>19</u>
Membres en fonction
<u>15</u>
Membres présents
<u>10</u>

COMMUNE DE LANDSER
EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 septembre 2007

Sous la Présidence de M. Jean-Louis LORRAIN, Maire

Étaient présents : Mme VIEILLEDENT, MM. THEUREZ, FREYTHIER, Adjoints
MM. WISSELMANN, Mmes WILLMANN, M. MENENDEZ
Mme MUTTERER, MM. BRUTSCHI, FRITSCH

Absents excusés : M. YVARS, Adjoint
Mmes MINARD, ITTY, MM. ERHART, ADRIAN

Mme MINARD Colette donne procuration à Mme VIEILLEDENT Ginette
M. YVARS Baptiste donne procuration à M. FREYTHIER Claude

La majorité des membres en exercice étant présente, les délibérations du Conseil Municipal sont valables

IV - URBANISME

C) Déclarations préalables à l'édification des clôtures (et/ou permis de démolir)

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme, le décret n° 2007.18 du 15 janvier 2007 prévoit que l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à autorisation. A défaut, l'édification des clôtures ne sera plus soumise à déclaration à compter du premier octobre 2007.

Le Conseil Municipal,

VU les articles du Code de l'urbanisme R 421.12, R 421.24 et R 421.27 pour les permis de démolir, applicables à compter du premier octobre 2007,

après avoir délibéré, à l'unanimité

DECIDE :

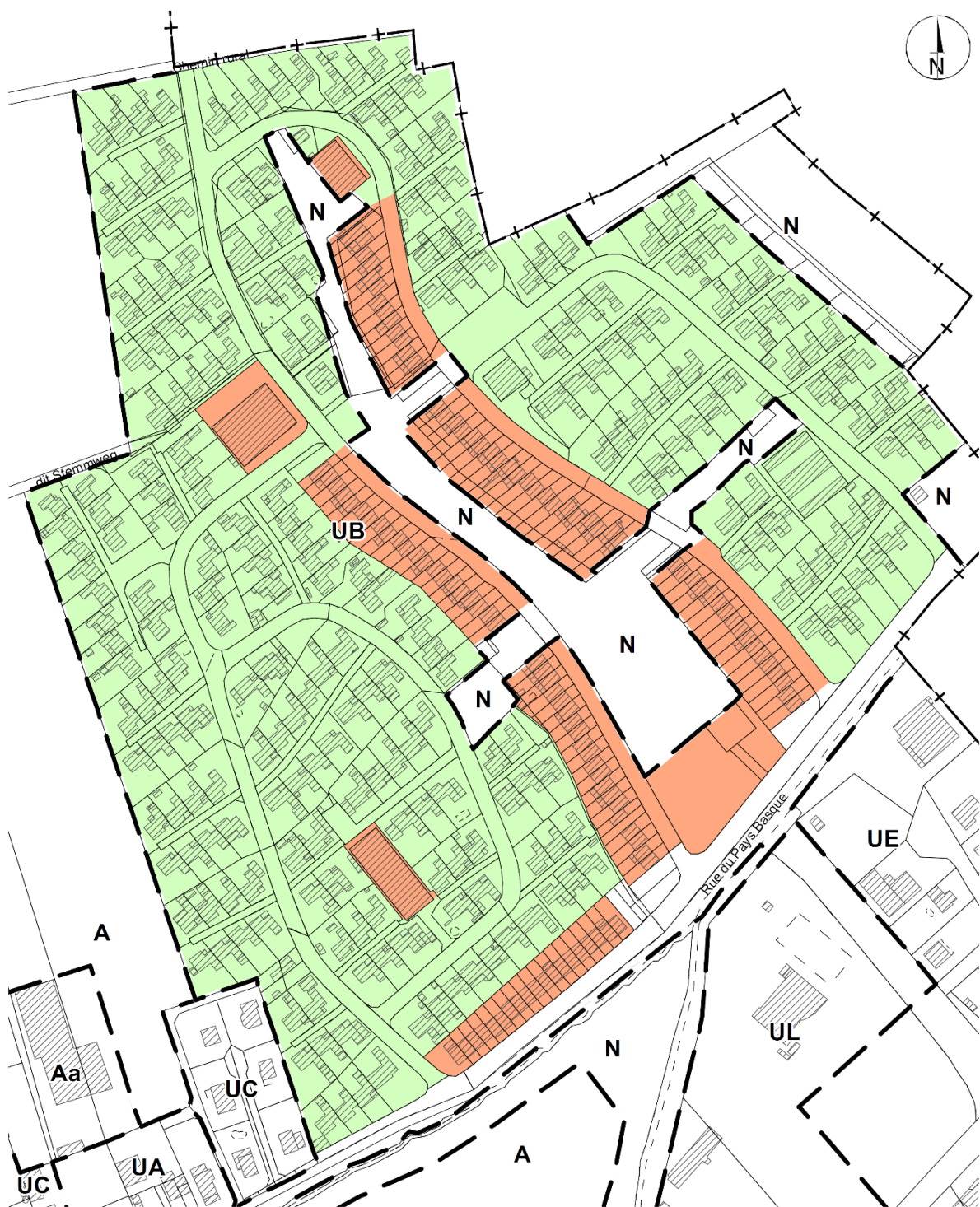
- de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur tout le territoire communal ;
- de soumettre les démolitions à permis de démolir sur tout le territoire communal.

DIT que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant sa publication, auprès du tribunal administratif de Strasbourg. Elle pourra faire l'objet d'un recours gracieux dans le même délai auprès de Monsieur le Maire. Le silence gardé par l'autorité territoriale pendant deux mois équivaudra à un rejet et ouvrira un nouveau délai de deux mois pour un éventuel recours contentieux

Pour copie conforme et certification du caractère exécutoire de la présente délibération à compter du 28 septembre 2007



- **Îlot de hauteur - Quartier des Terrasses d'Émeraude (Chalandon)**



Îlot de hauteur - Quartier Chalandon
Nombre de niveaux / hauteur maximale

- 1 + comble éventuel / 5 m
- 3 / 11 m

