

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

SIVU DE

## LA PLAINE DE LA SAUER ET DU SELTZBACH

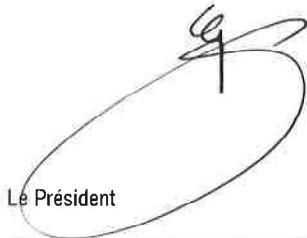
COMMUNES DE

Buhl – Croetwiller – Kesseldorf – Niederroedern – Schaffhouse-Près-Seltz – Siegen –  
Trimbach - Wintzenbach

### REGLEMENT

#### Modification n°3 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du 10/09/2018  
A Schaffhouse-Près-Seltz le 11/09/2018



Le Président



Philippe GIRAUD



atip



COMMUNES DE BUHL – CROETTWILLER – KESSELDORF –  
NIEDERROEDERN – SCHAFFHOUSE-PRÈS-SELTZ – SIEGEN –  
TRIMBACH - WINTZENBACH

## **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**REGLEMENT**

# **TITRE I**

---

## **Dispositions Générales**

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique aux territoires des communes de BUHL, CROETTWILLER, KESSELDORF, NIEDERROEDERN, SCHAFFHOUSE, SIEGEN, TRIMBACH et WINTZENBACH, faisant partie de la Communauté de Communes de la Plaine de la Sauer et du Seltzbach.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

### Les zones urbaines

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

- la zone UA qui comprend le secteur de zone UAj.
- la zone UB qui comprend le secteur de zone UBa (avec assainissement autonome).
- la zone UE qui comprend le secteur UEa (uniquement aires de jeux et terrains de sports) et le secteur UEb (équipements publics et sport et loisirs).
- la zone UX qui comprend les secteurs UXa et UXe.

### Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone IAU1 qui comprend le secteur de zone IAU1a
- la zone IAU2
- la zone IIAU1
- la zone IIAU2

### Les zones agricoles

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A qui comprend les secteurs Ad (serres exclusivement) et Ae (maintien de l'existant uniquement).

### Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont :

- la zone N qui comprend :
  - les secteurs Na (habitation),
  - les secteurs Nb (centre d'enfouissement technique),
  - les secteurs Nc (centre équestre),
  - les secteurs Nd (étang et abris),
  - les secteurs Ne (abris bois),
  - les secteurs Neh (abris bois et hangars),
  - les secteurs Ng (carrières d'argiles - glaisières),
  - les secteurs Ns (aire de jeux et de sports et abris).

Les autres périmètres des articles R123-11 et R123-12 sont :

### Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques.

Les secteurs où il existe **des risques d'inondation** sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée.

## **ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

## **ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DU TITRE II, III, IV, V**

Les articles 1 à 14 du Titre II, III, IV, V du présent règlement s'appliquent,

aux Occupations et Utilisations du Sol (O.U.S.) soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, ***dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;***

à des O.U.S. non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **ARTICLE 5 : DEFINITIONS**

On entend par **emprises publiques et voie**, toutes les emprises d'usage public qu'elles soient ou non classées dans le domaine public reliant un point à un autre et constituant le support de flux de toute nature :

- cheminement des personnes et des véhicules ; principalement les rues, places, voies piétonnes, routes et chemins, les emprises ferroviaires ;
- passage de réseaux structurants ;
- cours d'eau...

Ne font pas partie des emprises concernées par le présent article les emprises appartenant au domaine privé de la commune, occupées ou destinées à recevoir des équipements publics tels jardin public, équipements de loisirs, etc...

### **♦ Limite séparative latérale**

Est considérée comme limite séparative latérale, la limite ou les portions de limites séparatives formant approximativement une droite, la plupart du temps perpendiculaire avec la limite de l'espace public avoisinant et, formant ainsi une frontière juridique avec la parcelle voisine.

**♦ Le COS : coefficient d'occupation des sols** est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### **♦ Schlupf**

Un schlupf est formé par un recul des constructions équivalent à la saillie de la toiture par rapport au plan de la façade en limite séparative latérale.

### **♦ Accès et voirie**

#### L'accès

L'accès est situé sur la limite séparant la voirie, publique ou privée, du terrain support de l'opération ou de la servitude de passage desservant le terrain considéré.

#### La voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de trafic et de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet. On distingue deux types de voirie :

#### *- Les voies publiques ou privées :*

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation (générale ou non), pouvant revêtir plusieurs statuts (communale, départementale, nationale...) ou fonctions (voie piétonne, cycliste...).

#### *- Les chemins de desserte interne :*

Ils ont pour caractéristique de se situer sur le terrain de construction, et pour fonction de desservir la ou les constructions **et installations diverses**. Ils doivent assurer la circulation automobile, depuis l'accès jusqu'à la limite de l'espace réservé au

stationnement des véhicules (parc de stationnement ouvert et/ou garage), porte de garage exclue.

♦ **Assainissement**

- *Les eaux usées domestiques :*

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, lavabo...) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

(Se référer au règlement du service d'assainissement en vigueur de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach)

- *Les eaux industrielles :*

Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique et autre que pluviale.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la Communauté de Communes et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m<sup>3</sup> pourront être dispensés de conventions spéciales, sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

(Se référer au règlement du service d'assainissement en vigueur de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach)

- *Les eaux pluviales :*

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

Les eaux souterraines de source, de nappe et de drainage ne sont pas considérées comme des eaux pluviales et sont donc interdites dans les réseaux unitaires.

(Se référer aussi aux règlements d'assainissement de la CCPSS et du SIVOM de la Vallée du Seebach).



## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones Urbaines**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### Caractère de la zone

La zone UA est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA correspond au centre ancien des villages. Il y est souhaité le maintien de la cohésion architecturale et de la composition urbaine.

C'est une zone à vocation multi fonctionnelle dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qu'est l'habitat.

Cette compatibilité sera appréciée au vu des risques et des nuisances générées par les établissements.

La zone UA comprend un secteur de zone spécifique :

- Le secteur UAj correspond à des secteurs de jardins ou de vergers existants, insérés au cœur des centres anciens, nécessaires à la qualité du paysage rural.

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

### ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

- Les lotissements et constructions à usage d'activités industrielles,
- Les lotissements et constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de services,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets laissés à l'abandon ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage, quel que soit leur nombre,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières, ou de gravières,
- Les habitations légères de loisirs et les terrains aménagés pour les accueillir,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les installations et travaux divers suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les affouillements et exhaussements du sol.

## **ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes et notamment sous réserve de ne pas engendrer de recul pour les constructions futures :**

### **Dans l'ensemble de la zone UA, à l'exception du secteur UAj**

- Les installations, classées ou non, nécessaires aux activités admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les constructions à usage agricole nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricoles existantes n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation (élevages, etc.),
- Les constructions à usage d'activités sous réserve d'être compatibles avec les habitations voisines ou n'entraînant pas de recul pour les futures constructions à usage d'habitation,
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, liés à une activité existante ou admise dans la zone,
  - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils soient compatibles avec l'article 11 ou dans le cas de fouilles archéologiques.

### **Dans le secteur UAj**

- Les travaux et installations linéaires souterraines (câble, ligne, canalisation de produits énergiques, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause l'aménagement cohérent de la zone,
- La réalisation, l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- Les opérations inscrites en emplacements réservés,
- Les abris d'une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>,
- Les piscines découvertes, y compris celles ayant un système de panneaux amovibles,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ou liées aux OUS admises dans la zone.

### **Dans les secteurs de protection liés aux zones inondables mentionnés au plan :**

- Les OUS admises dans la présente zone doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - mise hors d'eau des extensions, agrandissements ou nouvelles constructions à 0,30 mètre au dessus de la plus haute cote connue des eaux en crue (observée ou modélisée) ;
  - absence de sous-sol ;
  - implantation des bâtiments de façon à ne pas entraver le libre écoulement des eaux ;
  - absence d'exhaussement entravant le libre écoulement des eaux en crue ;
  - réalisation des aires de stationnement sur terrain naturel, sans remblais.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 UA - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Accès**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Le 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 des constructions, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le 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.

2. Le permis ou la décision préalable peut imposer :
  - la réalisation d'installations propres pour assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
  - la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les accès automobiles sont interdits sur les chemins d'exploitations.

## **Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et des nouveaux chemins de desserte interne doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Toute voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent respecter les caractéristiques suivantes :
  - disposer au minimum d'une largeur de 4 mètres, et ce, sur une longueur minimale de 15 mètres,
  - être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule, public ou privé, de faire aisément demi-tour (place de retournement),
  - ne pas dépasser une longueur supérieure à 50 mètres (y compris place de retournement), sauf si cette voie est destinée à terme à desservir un secteur à urbaniser.

## **ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les branchements et les extensions de réseaux, et l'écoulement des eaux claires devront être conformes aux règlements d'assainissement en vigueur sur le territoire.

### **Réseaux de distribution d'eau**

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

### **Réseaux d'assainissement**

#### **Eaux usées**

##### **a) Eaux usées domestiques**

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

##### **b) Eaux usées non domestiques**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

## Eaux pluviales

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

## **Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

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

## **ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

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

---

### **I. Cas des emprises publiques de circulation**

#### **Dispositions générales :**

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans, les constructions doivent être implantées suivant la ligne générale des constructions existantes, si le contexte généré par les bâtiments voisins est suffisamment explicite. Les bâtiments existants, délibérément hors du contexte général et formant cas particulier ne peuvent être pris en considération.
2. Si le contexte n'est pas suffisamment explicite : la façade sur rue des constructions doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres comptés à partir de la limite avec l'espace public.
3. Les bâtiments annexes fermés à usage de garage doivent être implantés à au moins 5 mètres en retrait de la limite de l'espace public. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes ouverts à usage de stationnement (type carport).
4. Dans les cas de parcelles donnant sur plusieurs voies publiques, ces règles s'appliquent vis à vis de la voie depuis laquelle l'unité foncière prend accès.

5. Dans tous les cas, la longueur cumulée (F) de la (des) façade(s) donnant sur la voie publique est régie de façon suivante :

*Nota : (L) st la longueur de la limite que l'unité foncière forme avec la voie principale considérée.*

- **Si (L) ≤ 12 mètres**, (F) n'est pas réglementée.
- **12 mètres ≤ Si (L) ≤ 18 mètres**, alors (F) ≤ 2L /3.  
La façade donnant vers la voie publique devra présenter un caractère continu, globalement linéaire, sans redents importants, et ce sur une longueur minimum de 5 mètres.  
En cas de bâtiments multiples implantés sur une même unité foncière, la règle s'applique au bâtiment dont l'emprise au sol est la plus importante.  
Cette disposition est applicable sur les 15 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique principale existante ou à créer. Au-delà de cette limite, (F) n'est pas réglementée.
- **Si (L) ≥ 18 mètres**, alors (F) ≤ L /2.  
La façade donnant vers la voie publique devra présenter un caractère continu, globalement linéaire, sans redents importants, et ce sur une longueur minimum de 5 mètres.  
En cas de bâtiments multiples implantés sur une même unité foncière, la règle s'applique au bâtiment dont l'emprise au sol est la plus importante.  
Cette disposition est applicable sur les 15 premiers mètres comptés à partir de l'alignement de la voie publique principale existante ou à créer. Au-delà de cette limite, (F) n'est pas réglementée.
- Cas des unités foncières en retrait de la voie publique : (F) n'est pas réglementée.

6. En cas de démolition d'un bâtiment existant en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limitées des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- Aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
- Aux équipements publics qui peuvent s'implanter, soit suivant la ligne générale des constructions existantes, soit au minimum à 1 mètre de la limite d'emprise de l'espace public,
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc., qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance de 1,50 mètre,

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. La reconstruction d'un tel immeuble est admise aux mêmes conditions.

## **II. Cas des chemins ruraux et des chemins d'exploitation**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des chemins.

## **III. Cas des cours d'eau**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Les constructions, travaux et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des cours d'eau, ainsi que les installations publiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (pontons, passerelles) peuvent s'implanter à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

## **IV. Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbures**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres des canalisations de transport de gaz,
- 15 mètres des canalisations de transport d'hydrocarbures.

## **V. Cas des forêts**

Sauf dispositions contraires figurant aux plans, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des forêts soumises au régime forestier.



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

---

### **Dispositions générales :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade latérale de la construction considérée, au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 1 mètre, sans toutefois excéder 3 mètres.

Cette disposition n'est applicable que sur une seule des limites latérales de l'unité foncière.

Sur les autres limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade doit être au moins égale à 1 mètre.

En cas de bâtiments multiples implantés sur une même unité foncière, la règle s'applique au bâtiment à usage d'habitation dont l'emprise au sol est la plus importante.

Toutefois, la construction peut être implantée en léger retrait (distance comprise entre 0,40 et 0,80 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf).

Cette dernière disposition n'est applicable que dans le cas d'un Schlupf préexistant sur le terrain ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cette construction avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, tels que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative,
- aux aménagements, extensions, transformations ou surélévations limités des bâtiments existants non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

---

### **Dispositions générales :**

1. L'accès et la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie doivent pouvoir être assurés en tous points nécessaires.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.  
Ne sont pas considérés comme contigus deux bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, ...)

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de l'unité foncière.

## **ARTICLE 10 UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Mode de calcul :**

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

### **Dispositions générales :**

#### Dans le secteur UAj :

La hauteur maximale au faîtage est limitée à 4 mètres.

### Dans le reste de la zone UA :

Toute construction nouvelle doit satisfaire aux 2 règles de hauteur suivantes :

- La hauteur maximale à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère est limitée à 6 mètres.
- La hauteur maximale au faîtage est limitée à 12 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles, soumis uniquement à la règle de hauteur maximale au faîtage (12 mètres),
- aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- à la hauteur totale des équipements collectifs d'intérêt public qui peut être portée à 14 mètres, la hauteur à l'égout n'étant pas réglementée.

## **ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Dispositions particulières :**

#### ◆ Architecture / typologie

- Les garages dont les portes donnent un accès direct sur la voie publique sont interdits. Les portes de garages sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie publique.
- Les descentes de garages sont interdites dans l'espace situé entre la voie publique et la première ligne de construction.
- Sont interdites sur les revêtements de façade les couleurs vives et agressives.

#### ◆ Toitures

- La ligne de faitage principale sera parallèle au long côté de la construction.
- La pente de la toiture du bâtiment principal à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 52°. Toutefois les bâtiments à usage agricole et d'activités pourront avoir une pente de toiture moindre sans que celle-ci ne puisse être inférieure à 28°,
- Lorsqu'une pente de toiture existante n'est pas conforme aux règles mentionnées aux dispositions particulières ci-dessus, seules les extensions ayant pour effet de prolonger la pente de toiture existante pourront être autorisées.
- Les toits à la Mansart sont interdits.
- En fonction des circonstances locales, la couleur des toitures principales doit rappeler l'aspect et la coloration de la terre cuite ou être de couleur noire. Cette mesure ne s'applique pas pour les dispositifs d'énergie renouvelable installés sur les toitures.
- Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias,... et éventuellement les bâtiments annexes peuvent être à pan unique (pente non réglementée) ou en terrasse.

#### ◆ Clôtures principales en zone UA, à l'exception du secteur UAj

Les clôtures donnant sur les voies et espaces publics doivent être traitées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles peuvent être de 2 natures, en fonction de leur environnement proche et des besoins de visibilité, notamment aux angles de rues :

- Un mur de clôture sur rue, limité à 1,40 mètre de hauteur et constitué soit :
  - d'une maçonnerie de pierre (en grès ou granit) ou de brique pleine,
  - d'une maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou d'un mur en béton avec application d'un enduit de finition,
  - d'une palissade, éventuellement accompagnée d'un muret de soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.
- Un simple muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0 et 0,50 mètre, en maçonnerie de brique creuse, de parpaings ou mur en béton avec application d'un enduit de finition.

La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est autorisée.

#### ◆ Autres clôtures

- Elles ne peuvent excéder 1,40 mètre de hauteur hors haie végétale d'accompagnement éventuelle. Les haies d'accompagnement doivent être constituées d'essences locales.

#### ◆ Démolitions

Le permis de démolir peut être refusé si le bâtiment présente un intérêt patrimonial avéré ou s'il participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

◆ Ne sont pas soumis aux dispositions particulières énoncées ci-dessus :

- Les bâtiments publics,
- Les extensions, surélévations, transformations des bâtiments qui présentent une architecture et une typologie différente de celles rencontrées dans les anciens corps de fermes, dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'au paysage urbain.

## ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,5 mètres.

| Type d'occupation du sol  | Nombre de places (*)                |
|---|-------------------------------------|
| <p><b><u>Habitation (construction, transformation, extension, changement d'affectation)</u></b></p> <p>- Pour les ensembles de construction de moins de 200 m<sup>2</sup> de SHON (ou SP) (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entre 0 et 50 m<sup>2</sup> de SHON (ou SP),</li> <li>▪ Entre 50 et 150 m<sup>2</sup> de SHON (ou SP),</li> <li>▪ Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de SHON (ou SP).</li> </ul> <p>- Pour les ensembles de construction de 200 m<sup>2</sup> de SHON (ou SP) et plus (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON (ou SP) à partir du 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La moitié au moins des places nécessaires sera localisée en surface, à l'extérieur des bâtiments et sera facilement accessible.</p> | <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>1</p> |
| <p><b><u>Bureaux</u></b></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre net pour les employés et visiteurs</p>   | <p>2</p>                            |
| <p><b><u>Commerces</u></b></p> <p>- Nombre de places pour 100 m<sup>2</sup> hors-œuvre net (vente + réserve)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. de 0 à 100 m<sup>2</sup></li> <li>. de 100 à 1000 m<sup>2</sup></li> <li>. au-delà de 1000 m<sup>2</sup></li> </ul>   | <p>2</p> <p>3</p> <p>5</p>          |
| <p><b><u>Equipement d'enseignement</u></b></p> <p>- Nombre de places par classe construite</p>  | <p>1</p>                            |
| <p><b><u>Autres équipements</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places</li> <li>- hôtel, logement-foyer : pour 2 chambres</li> <li>- restaurant : pour 10 sièges</li> </ul>   | <p>1</p> <p>1</p> <p>2</p>          |
| <p><b><u>Activités industrielles</u></b></p> <p>- Nombre de places pour 3 emplois</p>   | <p>2</p>                            |
| <p><b><u>Equipements exceptionnels</u></b></p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>  |                                     |
| <p><b><u>Equipements publics</u></b></p> <p>Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres équipements" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur</p>  |                                     |
| <p>Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.</p>  |                                     |

## ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

---

### I. Espaces publics et plantations

1. Terrains d'assiette des constructions :  
Les espaces non bâtis doivent être plantés ou aménagés et entretenus.
2. Opérations d'aménagement :  
Toute opération d'aménagement doit comporter un ou des espaces verts aménagés accessibles à tous les habitants, correspondant à 5% de la superficie de l'opération.  
Il est demandé la mise en place d'un arbre de haute tige (de 20 à 25 cm de circonférence et d'essences locales) par opération de construction neuve.
3. Aires de stationnement :  
Les aires de stationnement de plus de 2 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 emplacements.  
Pour chaque logement créé, une place de stationnement devra être aménagée à l'extérieur ou sous une surface couverte mais non close, directement accessible.

### II. Espaces boisés classés.

Sans objet

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

---

#### I. Dispositions générales :

Le COS est limité à 0,8.

#### II. Dispositions particulières :

1. Reconstruction après sinistre :  
Le COS autorisé est dans ce cas identique au COS préexistant, pour les reconstructions à l'identique (s'inscrivant dans un même volume et ayant la même hauteur que le bâtiment initial) et pour la même destination d'un bâtiment sinistré dans un délai de deux ans à compter du règlement du sinistre.
2. Pour les équipements scolaires, sanitaires et hospitaliers et les équipements d'intérêt public : il n'est pas fixé de COS.
3. Le COS n'est pas limité en cas de réaménagement des bâtiments existants, à la condition que cet aménagement se fasse dans le respect de l'enveloppe bâtie existante et des autres dispositions du présent règlement.