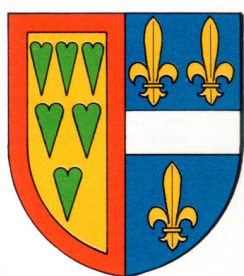


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Biltzheim



### 3.b. Règlement

ÉLABORATION  
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal  
du 4 SEPTEMBRE 2006

Le Maire



Août 2006



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE U .....</b>	<b>6</b>
<b>CHAPITRE II - ZONE AU .....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE III - ZONE A .....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE VII - ZONE N.....</b>	<b>30</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>37</b>
<b>NORMES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>38</b>
<b>DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.) .....</b>	<b>39</b>
<b>DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE 682 DU CODE CIVIL.....</b>	<b>41</b>
<b>GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>42</b>
<b>ESPACES BOISES.....</b>	<b>44</b>
<b>ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO DU 28 JUIN 1996 - ENVIRONNEMENT) NOR : ENVP9650195A MODALITES DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES ET ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION DANS LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT .....</b>	<b>46</b>
<b>LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 MAI 1996 .....</b>	<b>53</b>

## PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

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

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

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3. Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent au secteur affecté par le bruit de l'autoroute A 35 reporté sur le plan de zonage. Le texte de cet arrêté est annexé au règlement.
- 1.4. Le Plan d'Exposition au Bruit [P.E.B.] de l'aérodrome de Colmar – Meyenheim approuvé par arrêté préfectoral du 23 octobre 1996 concerne une partie du territoire communal. Il s'agit notamment du secteur Ua qui est situé en zone C du P.E.B.  
Le P.E.B. est annexé au règlement.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières.

Le P.L.U. de Biltzheim définit :

- une zone urbaine U qui se compose des secteurs Ua [noyau ancien] et Ub [extensions urbaines récentes],
- une zone à urbaniser AU [urbanisation future] qui comprend les secteurs AUa [développement de l'urbanisation], AUE [circuit automobile l'Anneau du Rhin], AUE1 [complément du secteur AUE aménageable dans le respect du couvert végétal existant] et AUl [Golf d'Alsace - partie bâtie],
- une zone agricole A [inconstructible] qui comprend les secteurs Aa [constructible pour les besoins de l'agriculture] et Ab [zone maraîchère],
- une zone naturelle et forestière N [milieux naturels et forestiers] qui comprend les secteurs Na [Golf d'Alsace – parcours de golf], Nb [permettant l'implantation d'abris de pâture] et Nc [hébergement touristique sous forme de gîtes].

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage.

## 3. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

En outre, dans le secteur Ua, la reconstruction à l'identique ne peut avoir pour effet une augmentation significative de la capacité d'accueil.

## 5. GLOSSAIRE

- **Construction annexe ou annexe** : une construction 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

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

***Sont interdits dans les secteurs Ua et Ub :***

- 1.1. Les constructions et installations liées à des activités susceptibles de provoquer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 1.2. La création ou le changement de destination, de bâtiments ou d'installations, en vue d'une activité agricole d'élevage, de stockage de fourrage conservé par voie humide ou de d'entreposage de déchets agricoles humides.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements du sol dégradant la qualité des sites et du paysage.
- 1.4. Les dépôts de plus de 10 véhicules neufs ou usagés ainsi que les dépôts de caravanes non cachés des voies par un écran végétal.
- 1.5. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 1.6. Le stationnement de caravanes isolées d'une durée de plus de 3 mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8. La modification ou la destruction des constructions ou éléments architecturaux repérés sur le plan de zonage (protection au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme), non autorisée par un permis de démolir ou autre autorisation.

***Sont interdites dans le secteur Ua :***

- 1.9. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article U 2 et notamment celles réalisées dans le cadre d'opérations groupées (lotissements, groupes d'habitations, ...) ou d'immeubles collectifs de logement.
- 1.10. La création ou l'extension d'équipements publics lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.



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

### ***Dans le secteur Ua sont admis :***

- 2.1. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels et agricoles existants s'ils n'augmentent pas les nuisances et améliorent le caractère de la zone et s'ils n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 2.2. La démolition de tout ou partie d'une construction existante après obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement. Ce projet ne pourra toutefois pas porter atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique.
- 2.3. Des constructions à usage artisanal ou commercial si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 2.4. Des équipements publics s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent être localisés ailleurs.
- 2.5. Des constructions à usage d'habitation individuelles non groupées si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- 2.6. L'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement et sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil.

### ***Dans le secteur Ub sont admis :***

- 2.7. L'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels et agricoles existants s'ils n'augmentent pas les nuisances et améliorent le caractère de la zone.
- 2.8. La démolition de tout ou partie d'une construction existante après obtention d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement. Ce projet ne pourra toutefois pas porter atteinte à l'harmonie urbaine environnante ou à la sécurité publique.

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

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

Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la bande de roulement des voies ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **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 et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun nouvel accès carrossable ne peut être créé sur la RD 8 I.

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

### **4.1. Adduction d'Eau Potable**

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

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

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

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

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

#### **Eaux pluviales**

Le branchement sur le réseau collecteur des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence d'un tel réseau, il est fait obligation d'infiltrer les eaux pluviales dans l'unité foncière où le projet est implanté.

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

Non réglementée.

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

- 6.1.** Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions de toute nature doivent être implantées à l'alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles avoisinants.
- 6.2.** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies et emprises publiques doivent être implantées à une distance comprise entre les distances à la voie des deux habitations immédiatement voisines implantées de part et d'autre de la construction projetée.
- 6.3.** S'il existe une construction répondant aux dispositions de l'article U 6.1 ou U 6.2 ou si le projet d'aménagement comporte au moins une construction répondant aux dispositions de l'article U 6.1 ou U 6.2, des constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction.
- 6.4.** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles 6.1 ou 6.2 peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

### ***Dans le secteur Ua***

- 7.1.** ***Sur une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies***, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

***Au-delà de 15 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement des voies***, 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.

Toutefois des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative est de 3 mètres à l'égout du toit et de 5 mètres au faite et de 3 mètres pour les toitures-terrasses.

Le toit peut être une toiture-terrasse. Il peut comporter 2 pans de dimensions égales (et éventuellement une croupe) d'une pente inférieure ou égale à 45° ou un pan ascendant vers l'intérieur de la propriété ayant une pente inférieure ou égale à 45°.

- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres cumulés par longueur de chaque limite latérale ou de fond de propriété.

Pour les terrains d'une profondeur par rapport à la voie supérieure ou égale à 50 mètres, la longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite séparative ne peut être supérieure à 30 % de la longueur de la limite, cette disposition s'appliquant sur chacune des limites séparatives située dans la zone U.

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés au paragraphe précédent, la construction à édifier pourra atteindre ces seuils.

### **Dans le secteur Ub**

- 7.2.** 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.

Toutefois des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative est de 3 mètres à l'égout du toit et de 5 mètres au faite et de 3 mètres pour les toitures-terrasses.

Le toit peut être une toiture-terrasse. Il peut comporter 2 pans de dimensions égales (et éventuellement une croupe) d'une pente inférieure ou égale à 45° ou un pan ascendant vers l'intérieur de la propriété ayant une pente inférieure ou égale à 45°.

- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres cumulés par longueur de chaque limite latérale ou de fond de propriété.

Pour les terrains d'une profondeur par rapport à la voie supérieure ou égale à 50 mètres, la longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite séparative ne peut être supérieure à 30 % de la longueur de la limite, cette disposition s'appliquant sur chacune des limites séparatives située dans la zone U.

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés au paragraphe précédent, la construction à édifier pourra atteindre ces seuils.

#### ***Dans l'ensemble de la zone U***

- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.
- 7.4.** Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

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

Sauf en cas de contiguïté, 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 2 mètres dans le **secteur Ua** et à 3 mètres dans le **secteur Ub**.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de distance.

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

Non réglementée.

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

- 10.1.** Hauteur à l'égout - La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 6,80 mètres.
- 10.2.** Hauteur au faite du toit - La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 13 mètres.
- 10.3.** Hauteur de la dalle de rez-de-chaussée - Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,80 mètre par rapport à l'axe de la rue la plus importante au droit du terrain, sauf pour le secteur Ub au sud de l'église, où le niveau inférieur de toute construction -fondations et vide sanitaire exceptés- doit être situé lui au minimum au-dessus du repère du calvaire au carrefour de la rue de l'Eglise et de la rue de l'III.
- 10.4.** Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...) et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 10.5.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur ne répond pas aux conditions énoncées aux articles 10.1 à 10.3, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

### **Dispositions générales**

- 11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

### **Toitures**

- 11.2.** Les pentes des versants principaux des toits des habitations doivent être comprises entre 40° et 55°.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à cette règle.

### **Clôtures**

- 11.3.** La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

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

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

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

Non réglementées.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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

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

**1.1.** Sont interdites :

- toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article AU 2 ;
- les occupations et utilisations du sol interdites en zone U.

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

***Dans l'ensemble de la zone, à condition que la réalisation des opérations d'aménagement ne soit pas compromise, sont admis :***

- 2.1.** L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions et installations ne sont soumises qu'aux dispositions relatives au secteur Ub des articles U 3 à U 14.

***Dans le secteur AUa, sont admises :***

- 2.3.** La construction d'une salle multiactivités dans l'emplacement réservé n° 2. Cette construction n'est soumise qu'aux dispositions relatives au secteur Ub des articles U 3 à U 14.
- 2.4.** Toutes occupations et utilisations du sol qui participe à l'aménagement d'une zone de développement urbain constituant le prolongement du secteur Ub, dans le respect des conditions particulières suivantes :
- elles doivent être réalisées dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;
  - l'aménagement porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 1 hectare ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 1 hectare et doit être contiguë à une zone équipée ;
  - les équipements propres à chaque opération 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 dispositions applicables sont celles des articles U 3 à U 12 relatives au secteur Ub auxquelles s'ajoutent les dispositions des articles AU 11- 11.1, AU 13 et AU 14.



***Dans le secteur AUe, sont admises :***

- 2.5.** Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement ainsi qu'au développement des activités de la piste d'essais automobile et de la piste de sécurité routière, dans le respect de la condition particulière suivante :
- la surface hors œuvre nette globale des logements de fonction nécessaires aux activités n'excède pas 800 m<sup>2</sup>.

***Dans le secteur AUe1, sont admises :***

- 2.6.** Les occupations et utilisations du sol destinées à l'accueil des usagers du circuit automobile de l'Anneau du Rhin si :
- ces occupations et utilisations du sol constituent un complément indispensable au fonctionnement et aux activités du circuit (aire de stationnement, aire aménagée pour le stationnement de camping-cars, ...);
  - les constructions à usage d'accueil ne comportent aucun logement ni aucune construction à usage d'hébergement ;
  - l'aménagement du secteur est réalisé dans le respect du site et notamment du couvert végétal ;
  - les aires de stationnement et de circulation font l'objet d'un traitement permettant de prévenir tout risque de pollution du sous-sol ;
  - l'aménagement du secteur nécessite de manière indispensable l'abattage d'arbres, cet abattage fera l'objet d'une compensation intégrale par la plantation de chênes pubescents.

***Dans le secteur AUl, sont admises :***

- 2.7.** Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à la pratique du golf, y compris les établissements de restauration et d'hébergement du personnel si :
- les constructions s'insèrent dans un plan d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur ;
  - la mise en valeur du caractère et de l'intérêt architectural de l'ensemble bâti de l'ancien Moulin est assurée par des mesures appropriées ;
  - la surface hors œuvre nette globale des constructions à usage d'hébergement du personnel n'excède pas 800 m<sup>2</sup>.

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

***Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 3***

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

#### ***Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUl***

Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

#### ***Dans les secteurs AUe et AUl***

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 et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ***Dans les secteurs AUe et AUl***

La création d'accès sur la RD 8 est interdite.

#### ***Dans le secteur AUe1***

La création d'accès sur la RD 18 bis est interdite. L'aménagement de l'accès existant doit être réalisé de manière à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

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

***Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 4 les dispositions suivantes s'appliquent aux secteurs AUe, AUe1 et AUl***

### **4.1. Adduction d'Eau Potable**

L'adduction d'eau potable se fait soit par branchement sur le réseau collectif communal soit par un système individuel (captage) conforme aux normes en vigueur.

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

Les réseaux collectifs et les branchements d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

A défaut d'existence d'un réseau collectif, un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est autorisé.

##### **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur chaque parcelle par des dispositifs adaptés.

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

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

Non réglementée.

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

*Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 6*

##### ***Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUl***

**6.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des RD 8 et 18 bis, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres comptés à partir de l'alignement.

##### ***Dans le secteur AUl***

**6.2.** Les extensions des constructions existantes peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur la voie.

##### ***Dans l'ensemble de la zone***

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

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

*Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 7*

*Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUl*

**7.1. Sur une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

**7.2. Au-delà de 15 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement des voies**, 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.

Toutefois des constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- La hauteur maximale sur limite séparative est de 3 mètres à l'égout du toit et de 5 mètres au faîte.  
Le toit peut être une toiture-terrasse. Il peut comporter 2 pans de dimensions égales (et éventuellement une croupe) d'une pente inférieure ou égale à 45° ou un pan ascendant vers l'intérieur de la propriété ayant une pente inférieure ou égale à 45°.
- La longueur des constructions implantées sur limite séparative ne peut dépasser 7 mètres cumulés par longueur de chaque limite latérale ou de fond de propriété.

*Dans l'ensemble de la zone*

**7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

*Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 8*

*Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUl*

Sauf en cas de contiguïté, 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 3 mètres.

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

Non réglementée.

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

*Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 10*

***Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUI***

- 10.1.** La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 13 mètres dans le **secteur AUe**, 8 mètres dans le **secteur AUe1** et 11 mètres dans le **secteur AUI**.

***Dans l'ensemble de la zone***

- 10.2.** Ces règles ne s'appliquent pas aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...) et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 10.3.** En cas d'extension de constructions existantes, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

***Pour le secteur AUa, les dispositions applicables en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords sont celles définies par l'article U 11 auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :***

- 11.1.** Pour les constructions implantées le long de la limite Nord du secteur AUa, l'implantation du faitage parallèlement à cette limite doit être privilégiée afin de constituer un front urbain homogène.

***Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUI***

**Dispositions générales**

- 11.2.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

***Dans le secteur AUI***, toute construction ou extension doit participer à la mise en valeur du caractère propre et de l'intérêt de l'ensemble bâti ancien du Moulin.

## **Clôtures**

**11.3.** La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

*Dans le secteur AUe*, les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages à larges mailles.

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

***Pour le secteur AUa se reporter à l'article U 12 ; les dispositions suivantes s'appliquent aux secteurs AUe, AUe1 et AUl.***

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

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

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

### ***Dans le secteur AUa***

**13.1.** Les plantations à réaliser doivent être constituées d'arbres à haute tige et de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.

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

**13.2.** Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage sont soumises au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### ***Dans le secteur AUe1***

**13.3.** L'intégrité des espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme doit être maintenue globalement. Les abattages indispensables à l'aménagement du secteur doivent être intégralement compensés par la plantation de chênes pubescents (*Quercus pubescens*).

Des plantations complémentaires peuvent être effectuées au moyen des espèces suivantes : Cormier (*Sorbus domestica*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Poirier (*Pyrus communis ssp nivalis*), Pommier (*Malus sylvestris*), Prunier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*), Buis (*Buxus sempervirens*) et Eglantier à petites fleurs (*Rosa micrantha*).

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

### ***Dans le secteur AUa***

**14.1.** Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,40.

### ***Dans les secteurs AUe, AUe1 et AUl***

**14.2.** Il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 1 à AU 13.

## CHAPITRE III - ZONE A

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

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

- 1.1. Le changement d'affectation des constructions existantes.
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules, déchets non liés à une activité agricole.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. La création d'étangs de pêche.
- 1.5. Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 1.6. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.8. Les suppressions ou modifications apportées aux remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions et tous autres ouvrages qui sont reconnus comme faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant le champ des inondations.

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

*Dans l'ensemble de la zone A, sont admis :*

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'ils ont fait l'objet d'une autorisation préalable.
- 2.2. Les interventions sur les éléments à protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, si elles sont destinées à mettre en valeur ou à renforcer l'intérêt esthétique des éléments (selon les cas, nettoyage, coupe de boisements parasites...)



***Dans le secteur Aa, sont admis :***

- 2.3.** L'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 2.4.** L'adjonction d'annexes si elles sont édifiées à moins de 20 mètres d'un bâtiment principal.
- 2.5.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.
- 2.6.** Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires pour des raisons agricoles ou s'ils sont liés à une occupation du sol admise dans la zone.
- 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 ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,
  - que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation dont la construction doit obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - que les bâtiments d'exploitations soient regroupés,
  - que les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

***Dans le secteur Ab, sont admises :***

- 2.8.** Les constructions liées et nécessaires à l'activité horticole et maraîchère y compris celles nécessaires aux unités de production hors sol, et / ou à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :
- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone,

- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation dont la construction doit obligatoirement être antérieure et qu'elles ne comportent pas plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- que les bâtiments d'exploitations soient regroupés,
- que les constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

**2.9.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.

***Dans la zone A, dans la zone exposée au risque d'inondation délimitée au plan de zonage***

**2.10.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable et à condition de prendre toutes les mesures pour réduire l'impact sur le champ d'inondation.

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

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

Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**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 et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Dans le secteur Aa, la création d'accès sur la RD 201 est interdite.

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

**4.1. Adduction d'Eau Potable**

A défaut de branchement sur le réseau public d'eau potable, les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion de celles relatives aux eaux minérales, sont applicables.

**4.2. Electricité et télécommunication**

Néant.

#### **4.3. Assainissement**

A défaut de branchement sur le réseau public, l'assainissement individuel sera réalisé par un système d'épuration autonome répondant aux normes en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur chaque parcelle par des dispositifs adaptés.

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

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

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

- 6.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant les distances minimales suivantes mesurées à partir de l'alignement des voies :
- Autoroute A 35 : 50 mètres, cette distance est de 40 mètres pour les constructions autres que l'habitation
  - Routes Départementales : 10 mètres
  - Autres voies : 5 mètres
- 6.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la lisière de la forêt le plus proche doit être au moins égale à 30 mètres.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette disposition.

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

Non réglementée.

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

**10.1.** Hauteur au faîte du toit - La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres.

La hauteur des annexes admises en application de l'article A 2 – 2.4. est limitée à 3,50 mètres.

**10.2.** Hauteur de la dalle de rez-de-chaussée - Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée, ainsi que le niveau d'une butte artificielle éventuelle en appui d'une construction ne peuvent dépasser 1,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

**10.3.** La hauteur des silos est limitée à 13 mètres.

**10.4.** Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs de faible emprise (garde-corps, souches de cheminée, antennes...);
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux élévateurs.

**10.5.** En cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur ne répond pas aux conditions énoncées aux articles 10.1 et 10.2, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.

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

### **Dispositions générales**

**11.1.** Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les habitations doivent viser une forte unité architecturale d'ensemble avec le reste des bâtiments de l'exploitation.

### **Façades**

**11.2.** Les colorations doivent être d'une teinte douce et unie (prohibition de bandes de couleurs différentes, par exemple).

### **Toitures**

**11.3.** La coloration des toitures doit être celle de la terre cuite naturelle.

Les extensions des constructions existantes doivent, soit respecter la disposition précédente, soit être réalisées à l'identique de l'existant.

### **Clôtures**

**11.4.** La hauteur des clôtures non agricoles ne peut excéder 2 mètres.

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

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

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

**13.1.** Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés classés à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les constructions et installations implantées sur le domaine public ferroviaire ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.

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



## CHAPITRE VII - ZONE N

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

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 et notamment :

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.3. La création d'étangs de pêche.
- 1.4. Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.5. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

*Dans l'ensemble de la zone N sont admis :*

- 2.1. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.2. Pour les constructions à usage d'habitation existantes repérées sur le plan de zonage, l'aménagement, l'extension ainsi que la création de nouveaux logements s'ils sont édifiés à moins de 20 mètres de l'habitation existante et si la surface hors œuvre nette qui en est issue ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.  
Cette possibilité de créer 300 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaires ne s'applique qu'une fois et n'est pas cumulable.
- 2.3. Pour les autres constructions existantes, l'aménagement, l'extension mesurée s'il n'y a pas création de logement.
- 2.4. L'adjonction d'annexes si elles sont édifiées à moins de 20 mètres d'un bâtiment d'habitation.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que ces constructions et installations fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère.



- 2.6. Les équipements publics de loisirs (parcours de santé ou de découverte de la nature) s'ils ne compromettent pas la préservation des espaces boisés.
- 2.7. La construction d'abri de pêche à raison d'un par plan d'eau, s'il est implanté à moins de 20 mètres du plan d'eau, si sa surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> et s'il s'agit d'une construction légère.
- 2.8. **Dans le secteur Na**, les parcours de golf et les équipements qui y sont liés (abris contre les intempéries, locaux techniques, ...), s'ils sont de faible emprise ainsi qu'une station d'épuration liée au secteur *AUI*.
- 2.9. **Dans le secteur Nb**, les abris de pâture, si leur surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et s'il s'agit de constructions démontables ouvertes sur l'un de leurs grands cotés.

***Dans le secteur Nc, sont admises :***

- 2.10. L'aménagement, l'extension mesurée de la construction existante s'il n'y a pas création de nouveau logement
- 2.11. Une opération d'aménagement en vue de la réalisation d'une zone de loisirs et d'hébergement touristique sous la forme de gîtes comportant :
- au maximum 6 gîtes d'une surface hors œuvre nette unitaire maximale de 50 m<sup>2</sup> ou 5 gîtes d'une surface hors œuvre nette unitaire maximale de 60 m<sup>2</sup> ;
  - un logement de service d'une surface hors œuvre nette maximale de 150 m<sup>2</sup> ;
  - des aires de jeux ;
  - un abri de pêche d'une surface hors œuvre brute maximale de 15 m<sup>2</sup> ;
  - les constructions et équipements nécessaires à l'adduction d'eau potable, à l'assainissement et à la desserte par les réseaux secs.

Cette opération d'aménagement est soumise aux conditions particulières suivantes :

- les constructions et installations doivent s'inscrire dans un plan d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur ;
- la construction du logement de service n'est admise qu'après la construction d'au moins 3 gîtes ;
- l'aménagement du carrefour avec la RD 8 et de l'accès doivent être réalisés préalablement.

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

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

Les voies publiques ou privées devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**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 et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone N, tout nouvel accès sur la RD 8 est interdit.

***Dans le secteur Nc***

L'aménagement de l'accès existant sur la RD 8 doit être réalisé de manière à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Sur une profondeur minimale de 30 mètres au Sud de la RD 8 il doit permettre le croisement de deux véhicules légers.

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

**4.1. Adduction d'Eau Potable**

A défaut de branchement sur le réseau public d'eau potable, les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales, sont applicables.

**4.2. Electricité et télécommunication**

Néant.

**4.3. Assainissement**

A défaut de branchement sur le réseau public, l'assainissement doit être assuré par un système d'épuration individuel conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur chaque parcelle par des dispositifs adaptés.

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

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

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

- 6.1.** Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant les distances minimales suivantes mesurées à partir de l'alignement des voies :
- RD : 10 mètres ;
  - Autres voies : 5 mètres.
- 6.2.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

### ***Dans le secteur Nc***

- 6.3.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
- 7.2.** Les constructions de toute nature doivent être implantées à plus de 4 mètres des berges des cours d'eau.
- Les clôtures implantées à moins de 4 mètres du bord des cours d'eau doivent être aisément démontables.
- 7.3.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles de recul par rapport aux limites séparatives.

### ***Dans le secteur Nc***

- 7.4.** 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 6 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté, 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 4 mètres.

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

Non réglementée.

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

- 10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.
- 10.2. En cas d'extension contiguë, la hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante.
- 10.3. En cas d'adjonction d'annexes, la hauteur maximale est limitée à la hauteur des constructions environnantes.
- 10.4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de hauteur maximale.

***Dans le secteur Nc***

- 10.5. La hauteur maximale est limitée à 7 mètres pour les gîtes et à 11 mètres pour le logement de service.

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

**Dispositions générales**

- 11.1. Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

**Clôtures**

- 11.2. Les clôtures doivent être réalisées au moyen de grillages à mailles larges.

**Façades**

- 11.3. Les colorations doivent être d'une teinte douce et unie (prohibition de bandes de couleurs différentes, par exemple).

Les façades des abris de pâture et des abris de pêche doivent être exclusivement revêtues de bois ou en matériaux imitant le bois, de teinte naturelle.

***Dans le secteur Nc***

- 11.4. L'abri de pêche, les gîtes ainsi que le logement de service doivent être réalisés en bois. Un soubassement en maçonnerie est admis pour les chalets et le logement de service.
- 11.5. Les clôtures doivent être constituées de grilles ou de grillages à larges mailles.

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

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

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

- 13.1. Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espaces boisés classés à conserver" sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver", toute coupe ou tout abattage d'arbre est subordonnée à son remplacement par une espèce équivalente.

***Dans le secteur Nc***

- 13.3. Les espaces libres y compris les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige et de haies vives d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues.
- 13.4. Les espaces plantés doivent représenter au minimum 20% de la superficie du secteur.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone N.

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



**ANNEXES**

## NORMES DE STATIONNEMENT

Logements*:	
Chambres individuelles	1 place / chambre
Studios	1 place / logement
2 pièces et plus	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction
Maisons individuelles	2 places / logement dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction pouvant servir d'aire de lavage.

Foyer pour personnes âgées	1 place / 10 chambres
Commerces isolés	60% de la SHON avec au minimum 2 places
Marchés	60% de la SHON + places au véhicules des commerçants
Bureaux	60% de la SHON
Ateliers, dépôts	10% de la SHON
Cliniques, cabinet médicaux	60% de la SHON avec au minimum 2 places S'y ajoutent les places réservées aux praticiens et au personnel
Hôtels, restaurants	60% de la SHON
Salle de spectacles	1 place / 4 personnes
Salle de réunions	1 place / 10 personnes
Lieux de culte	1 place / 15 personnes

Stades :	
entraînement	10% de l'emprise
spectacles	1 place / 10 personnes
Piscines, patinoires	100% de l'emprise

Enseignement :	
Primaire (2 roues)	1 m2 / 2 élèves
Secondaire	1 m2 / 2 élèves
Supérieur	1 place / 4 élèves

*SHON : Surface Hors Œuvre Nette*

\* Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (Art. R.111-4 du CU)



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

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

## **GESTION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ESPACES BOISES

### Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

**ARRÊTÉ DU 30 MAI 1996 (JO du 28 juin 1996 - Environnement) NOR :  
ENVP9650195A**

**Modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et  
isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés  
par le bruit**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arrêtent :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### A) Dans les rues en U

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

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

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

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

### B) En tissu ouvert

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

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

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

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

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

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

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

SITUATION	DESCRIPTION	CORRECTION
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent.	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments) ;</li> <li>- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit.</li> </ul>	Pas de correction - 3dB (A) - 6 dB (A)
Portion de façade masquée <sup>1</sup> par un écran, une butte ou un obstacle naturel.	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul> La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : <ul style="list-style-type: none"> <li>- distance inférieure à 150 mètres</li> <li>- à une distance supérieure à 150 mètres</li> </ul>	Pas de correction - 3dB (A) - 6dB (A) - 9dB (A) - 6dB (A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : <ul style="list-style-type: none"> <li>- façade latérale<sup>2</sup></li> <li>- façade arrière</li> </ul>	- 3dB (A) - 6dB (A)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Note du Moniteur :*

(a) "Textes officiels" du 22 janvier 1993 (p. 268)

(b) "Textes officiels" du 20 janvier 1995 (p. 284)

(c) "Textes officiels" du 2 décembre 1994 (p. 272)

(d) "Textes officiels" du 9 juin 1995 (p. 278)

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

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

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

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

## **LISTE DES INFRASTRUCTURES DES TRANSPORTS TERRESTRES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE L'ARRETE DU 30 mai 1996**

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

La commune est concernée pour l'infrastructure suivante :

### **1 - Autoroutes et Routes Nationales**

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

Dénomination	Catégorie	Largeur du secteur affecté
<b>A 35</b>	1	300 m

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







