

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
MAGSTATT-LE-BAS

## 3 - RÈGLEMENT

P  
R  
A  
G  
M  
A  
-  
S  
C  
F

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 16 DÉCEMBRE 2019

LE MAIRE

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

# SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI</b> .....	<b>4</b>
1. DIVISION DU TERRITOIRE .....	4
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES .....	6
<b>DISPOSITONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>8</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU .....	8
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS .....	8
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	9
4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS .....	10
5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER.....	13
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION .....	14
7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX.....	15
<b>ZONE URBAINE (U)</b> .....	<b>18</b>
<b>ZONE À URBANISER (AU)</b> .....	<b>27</b>
<b>ZONE AGRICOLE (A)</b> .....	<b>33</b>
<b>ZONE NATURELLE (N)</b> .....	<b>38</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>43</b>
1. LEXIQUE.....	43
2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE .....	47
3. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE.....	49
4. ZOOM SUR LES SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT .....	50
5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - ILLUSTRATIONS DES TYPES DE SURFACES...55	
6. ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 17 JUILLET 1981 DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE INSTAURANT LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DU FORAGE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	60



# 1. DIVISION DU TERRITOIRE

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser AU, agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

### La zone urbaine U :

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du tissu urbain existant. Elle est composée de 3 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au secteur historique du village caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui couvre l'espace d'équipement publics de l'école et de la mairie.

### La zone d'urbanisation future AU :

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée d'un secteur :

- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle, mais également ouverte aux commerces, services, et équipements publics.

### La zone agricole A :

La zone Agricole (A) destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est composée de trois secteurs :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie ;
- Le secteur Aa, non constructible excepté pour les abris de pâtures ;
- Le secteur Anc, non constructible.

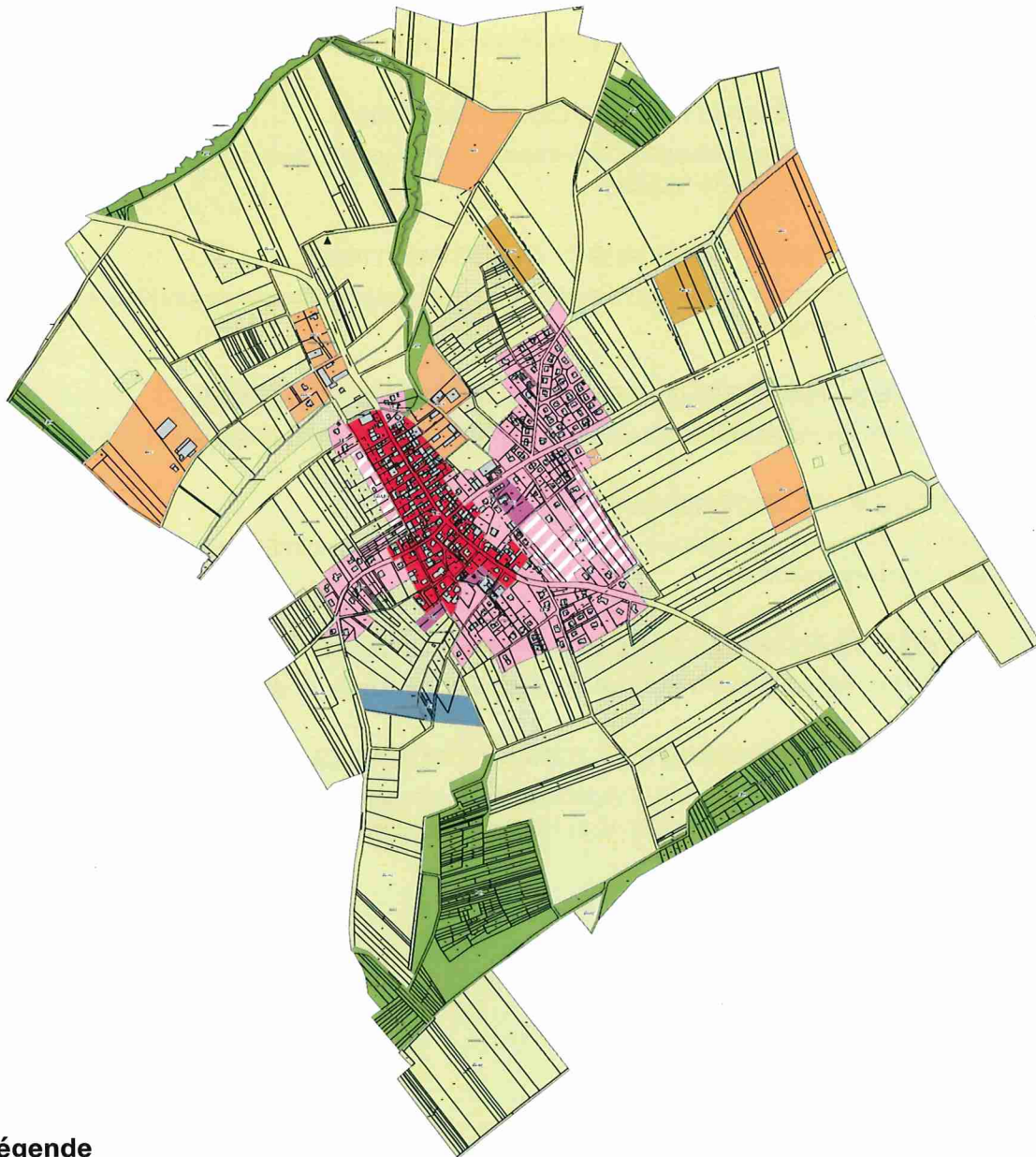
### La zone naturelle N :

La zone Naturelle (N) destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle est composée de 3 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Nr, couvre deux sites destinés à accueillir des bassins de retenue des crues.
- Le secteur Neq, couvrant deux sites permettant le développement d'activités équestres.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

# PLAN DE ZONAGE



## Légende

- Ac - Secteur agricole constructible
- Acr - Secteur agricole à constructibilité restreinte
- Anc - Secteur agricole inconstructible
- Nb - Secteur d'espace naturel boisé et de trame verte et bleue
- Neq - Secteur d'espace naturel autorisant les activités équestres
- Nr - Secteur d'espace naturel autorisant les bassins de retenue d'eau
- Uh - Secteur urbain historique
- Up - Secteur d'équipements publics
- Ur - Secteur urbain résidentiel
- 1AUh - Site d'extension urbaine
- Secteur faisant l'objet d'OAP
- Protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Localisation mémorielle de l'ancienne décharge



## 2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

- **ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

- **ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

- **ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET TOITURES**

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.

- **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

- **ARTICLE 5 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN**

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

- **ARTICLE 6 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS**

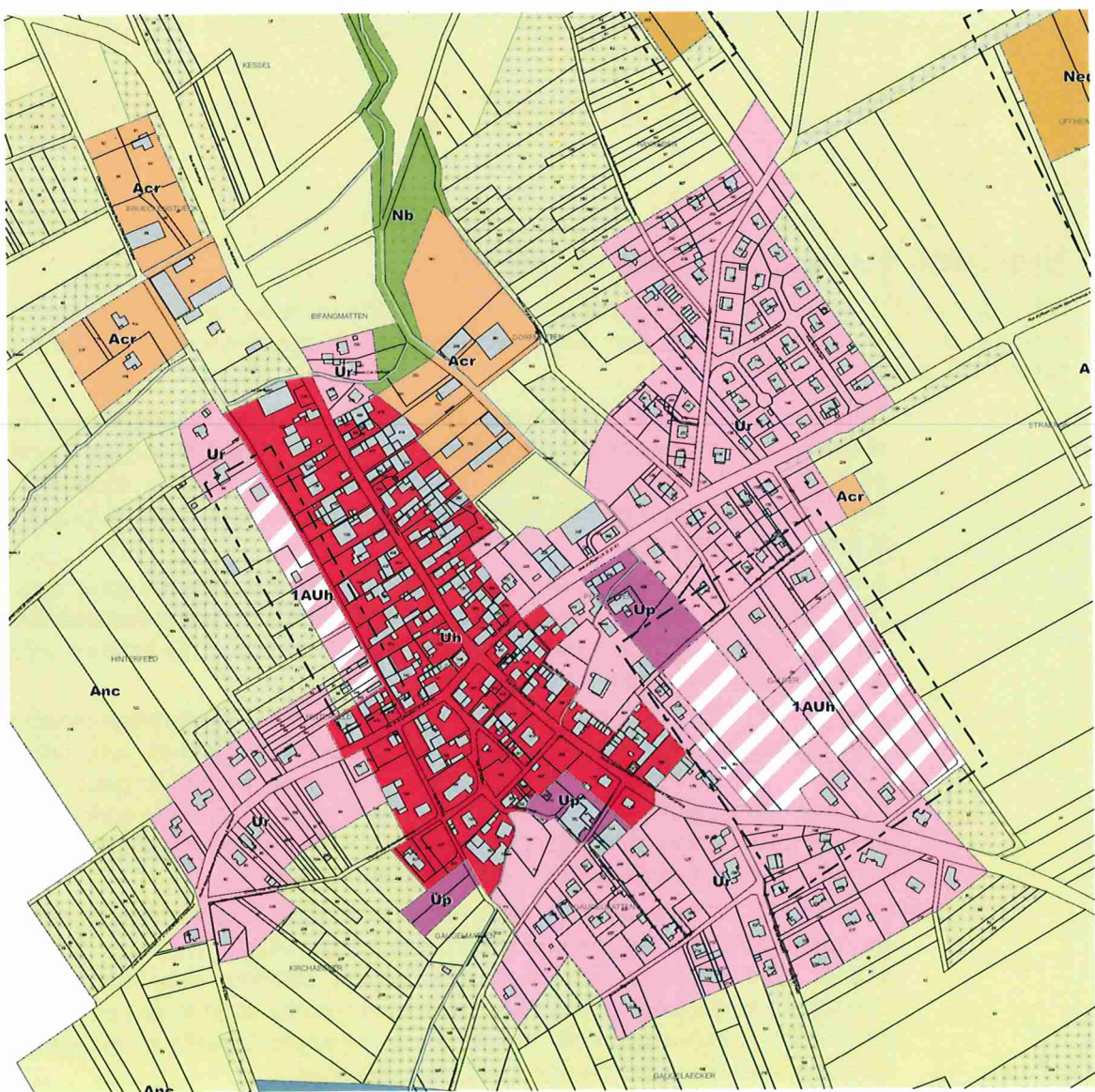
L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface\* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre\*.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

# PLAN DE ZONAGE

## Zoom de la partie urbaine

- Ac - Secteur agricole constructible
- Acr - Secteur agricole à constructibilité restreinte
- Anc - Secteur agricole inconstructible
- Nb - Secteur d'espace naturel boisé et de trame verte et bleue
- Neq - Secteur d'espace naturel autorisant les activités équestres
- Nr - Secteur d'espace naturel autorisant les bassins de retenue d'eau
- Uh - Secteur urbain historique
- Up - Secteur d'équipements publics
- Ur - Secteur urbain résidentiel
- 1AUh - Site d'extension urbaine
- Secteur faisant l'objet d'OAP
- Protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Localisation mémorielle de l'ancienne décharge



# DISPOSITONS GÉNÉRALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et r.151-9 à r.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions\* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

## 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

### RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Les règles du PLU se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article r. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article r. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article r. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article r. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43



Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

### **AUTRES LÉGISLATIONS**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et r. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

### **PÉRIMÈTRES VISÉS AUX ARTICLES R. 151-52, R. 151-53 DU CODE DE L'URBANISME**

Le territoire de la commune de Magstatt-le-bas est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.

## **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

### **PERMIS DE DÉMOLIR**

- Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### **EDIFICATION DES CLÔTURES\***

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.



## **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

## **TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES**

- Les règles et servitudes\* définies par le PLU de la commune de Magstatt-le-Bas ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

## **4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS**

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, le village peut être considérée comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

## **• PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

### **Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI), le risque d'inondation est pris en compte sur la base de la mémoire locale.

Le règlement établit des dispositions adaptées.

### **Risque de rétractation-gonflement des argiles**

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

### **Sols pollués et stockage des déchets**

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

## **PRISES EN COMPTE DES REJETS (DÉCHETS, EAUX USÉES ET RUISSELLEMENT)**

### **Collecte des déchets**

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. en cas d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, les systèmes de stockage sont mutualisables.
- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

### **Gestion des eaux usées et assainissement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :



- un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup>.

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par Surface (Cf. article U6).

### **PRISE EN COMPTE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Les terrains situés dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'alimentation en eau potable, définis par l'arrêté préfectoral du 17 juillet 1981, retracés sur le plan de servitude, doivent respecter les prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection définis par l'arrêté susvisé.

### **PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, DU VILLAGE CONTRIBUTIF ET INTELLIGENT**

#### **Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables**

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article U2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article U3),

#### **Village connecté**

Les projets concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication sont encouragés.

Il sera notamment recherché le raccordement au réseau Très Haut Débit dès sa mise en service ; durant la période d'attente il sera procédé à la mise en place du prégainage.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

## 5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

### PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

#### **Protection des éléments du patrimoine bâti**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

### PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

#### **Boisement, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales à conserver, valoriser ou créer**

Les boisements, haies, bosquets, alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver, valoriser ou à planter.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

#### **Préservation de la trame verte et bleue**

En zone A et N, l'implantation des constructions respectera un recul minimal de 15 mètres des berges des cours d'eau. En zone U, ce recul est limité à 6 mètres.



## 6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de village.

### MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

#### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies\* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain\*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### PROJETS URBAINS

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le document Orientations d'Aménagement et de Programmation délimite en son sein ses périmètres d'application.

### OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE\*

En application de l'article r.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble\* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations relatives aux OAP et lot par lot concernant le règlement.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
  - les lotissements,
  - les ZAC,
  - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
  - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

## **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de prémption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en oeuvre une politique publique.

## **MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONE NATURELLE**

### **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone N

## **7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX**

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

### **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE**

#### **Accès\***

- Pour être constructible, un terrain\* doit avoir accès à une voie\* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès\* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.



- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

### **Voirie**

- Les voies et les accès\* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement\* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies\* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

## **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable\***

- L'alimentation de toute construction\* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

### **Assainissement**

- Voir supra : Dispositions relatives au métabolisme urbain.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43



---

### Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.
- Concernant les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz, ils peuvent être, nonobstant l'article 2 du règlement de chaque zone (*consacré à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques*), implantés en limite des voies publiques et des limites séparatives de voisinage. Cette dérogation cependant ne s'applique pas le long des routes départementales en zones A et N.



# ZONE URBAINE (U)

La **zone urbaine** (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé.

Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de constructions\* nouvelles, de changements\* de destination et d'évolution du bâti existant.

Elle est composée de 3 secteurs permettant de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- Le secteur Uh qui correspond au secteur historique du village caractérisé par des modalités d'implantation du bâti souvent en alignement des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Ur qui correspond aux quartiers résidentiels construits depuis les années 1960 caractérisé par une implantation du bâti généralement en retrait des limites séparatives et des emprises publiques.
- Le secteur Up qui couvre l'espace d'équipement publics de l'école et de la mairie.

## ARTICLE U1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
U1	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
<b>SECTEUR Uh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>) ;</li> <li>• aux activités de service (<i>artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ;</li> <li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.</li> <li>• Les exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'impliquent pas de création de périmètres sanitaires ou n'aggravent pas les périmètres sanitaires existants, ceci excepté les cas de mise aux normes.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>SECTEUR Up</b>			

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43


U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La construction principale doit être implantée dans le respect de la ligne des façades sur rue des constructions voisines. En cas de décrochement existant entre les constructions qui l'encadrent, la construction principale pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cas d'absence de construction sur les deux fronts voisins, la construction devra s'implanter avec un recul compris <b>entre 2 et 5 mètres</b>.</li> <li>La construction en l'alignement des emprises publiques peut être refusée et un recul d'implantation imposé dans le cas d'une nécessité liée à la sécurité routière.</li> </ul>
<p><b>SECTEURS</b> Uh - Ur</p>		
	<p>Cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'une implantation en limite de rue de l'une ou des deux constructions mitoyennes, un mur d'une hauteur comprise entre 2,5 mètre et 3,5 mètres (<i>hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches</i>) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture d'entrée de propriété ne peut excéder 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> <li>Dans le cas d'une construction comportant un décroché, seul un minimum de 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.</li> <li>Dans le cas de l'extension d'une construction dans le sens de la largeur par rapport à la voie, celle-ci peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de la dite construction sans être contraint par les autres alinéas du présent article.</li> <li>Dans le cas de l'implantation d'annexes, celles-ci doivent respecter un recul au-moins égal à celui de la construction principale.</li> <li>Dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite (avec un recul de moins de 50 centimètres de la rue), un débord sur l'emprise publique est autorisé, sauf impératif de sécurité, pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.</li> <li>Dans tous les cas, toute nouvelle construction principale ou annexe (y compris les carports) peut être implantée à l'arrière ou sur la même ligne de recul qu'une construction principale existante.</li> <li>Les débords de toitures ou de corniches sur l'espace public sont autorisés sur une profondeur maximale de 0,5 mètres et à la condition d'être situés à plus de 4,5 mètres du niveau du sol.</li> <li>Les carports peuvent être implantés avec un recul limité à deux mètres par rapport à l'emprise publique, ceci à la condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 18 m<sup>2</sup>, qu'ils soient ouverts sur 4 côtés ou, le cas échéant, fermé sur le coté jouxtant la limite séparative de voisinage, ceci dans la limite d'une hauteur de 2,5 mètres.</li> </ul>	
<p><b>SECTEUR</b> Up</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions peut être implantée au droit des voies et emprises publiques ou en recul de celles-ci.</li> </ul>	

Facilité de lecture : Les schémas sont figurées en zoom page 50



## ARTICLE U2

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

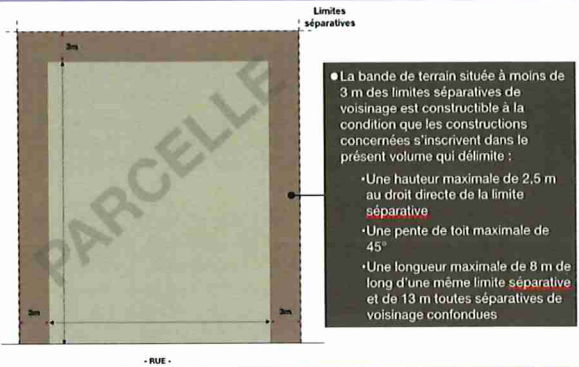
U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
<b>SECTEUR</b> <b>Uh - Ur</b> <b>Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur / 2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension d'une construction implantée à moins de 3 mètres ou hauteur / 2, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., pourra être réalisée dans le prolongement de l'implantation existante (<i>y compris pour le débord des gouttières caractéristique des passages usuellement nommé Schlupf</i>), ceci sur une longueur maximale de 5 mètres et sur une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment agrandi.</li> <li>Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</li> <li>Dans le cas de l'existence d'une construction en limite, l'adossement à la partie aveugle de la façade en limite de la dite construction est autorisé.</li> <li>Les postes de transformation d'électricité, de télécommunications et de gaz peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette limite.</li> </ul>	

Facilité de lecture : Les schémas sont figurées en zoom page 50

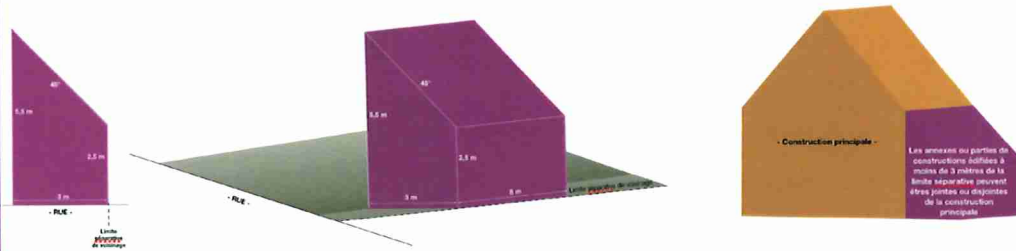
\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

**SECTEUR  
Uh - Ur  
Up**

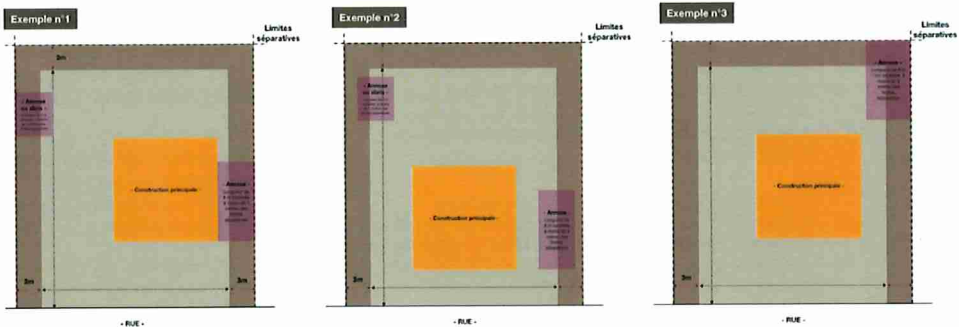
- En dérogation des alignés présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.



**PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE**



**ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE**



Facilité de lecture : Les schémas sont figurées en zoom page 50



## ARTICLE U3

TOITURES ET  
HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

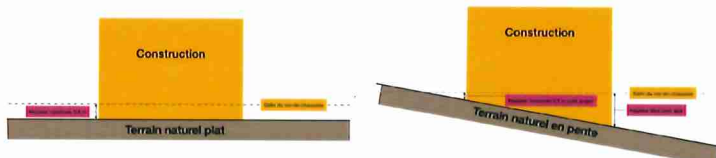
U3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR</b> <b>Uh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des constructions, doivent comprendre deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les coyaux et les lucarnes. Cependant :               <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Pour les constructions existantes, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage. Sous réserve également, que dans les sites inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques, la partie en terrasse ne soit pas visible de la rue.</li> <li>▸ Pour les constructions nouvelles, 30% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse ou toit plat.</li> </ul> </li> <li>• Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>, elles sont libres de pentes et de pans (toitures terrasses autorisées). Cette possibilité cependant ne s'applique qu'aux constructions ou parties de constructions implantées à plus de 10 mètres de la rue ou localisées dans le prolongement ou en retrait de la façade arrière de la construction principale.</li> <li>• Les toitures des annexes et des extensions de plus 40m<sup>2</sup>, et réhabilitations des constructions existantes, devront respecter la pente de toit existante ou à tout le moins disposer d'une pente minimale de 35°. Cette mesure s'applique également à toutes les constructions implantées à moins de 10 mètres de la rue, ceci quelle que soit leur taille.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.</li> </ul>
<b>SECTEUR</b> <b>Ur</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 35°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis, les coyaux et le lucarnes. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> </ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etre traitées en toits plats ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 2 niveaux (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li> </ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Combiner toitures à pans et toitures terrasses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 12 mètres au faitage, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.</li> <li>• La hauteur maximale des constructions ou partie de construction traitées en toit terrasse est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant au droit de la construction.</li> <li>• Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.</li> </ul>
<b>SECTEUR</b> <b>Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non règlementées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> <li>• Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.</li> </ul>
<b>Ensemble</b> <b>de la zone</b> <b>U</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de dépassement de la hauteur maximale définie pour chacun des secteurs par une construction existante, la hauteur des extensions de cette dernière pourra être inférieure ou égale à celle de la construction agrandie.</li> </ul>

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

U4	DESTINATION	STATIONNEMENT
Ensemble de la ZONE U	Logements	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur).</li> <li>• Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doit être directement accessible depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.</li> <li>• Le constructeur peut également être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement en justifiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 75 mètres de l'opération ;</li> <li>• soit de l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 75 mètres de l'opération.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ;</li> <li>• Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul> </li> </ul>
	Commerces	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher supplémentaires ceci dans les conditions prévues à l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</li> </ul>
	Restaurant	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher de salle de restaurant.</li> </ul>
	Hôtel et hébergement touristique	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement par chambre.</li> </ul>
	Artisanat	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 3 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.</li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré.</li> </ul>
	Bureaux et activités de services	<p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement couverts et sécurisés par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1 mètre carré.</li> </ul>
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé.</li> </ul>

## ARTICLE U5

## ARCHITECTURE ET PAYSAGE

U5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
Ensemble de la ZONE U	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>L'implantation du bâti et l'orientation des faitages en particulier se devront d'être établies en cohérence avec la logique dominante dans la section de rue environnante.</li> <li>De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.</li> <li><b>L'isolation extérieure des constructions ne pourra altérer la qualité patrimoniale des façades.</b></li> </ul>
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul> 
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.</li> <li>Le gabarit des clôtures respectera l'équilibre donné par celles des constructions riveraines. Dans tous les cas, sauf nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1,8 mètre.</li> </ul>
	ESSENCES VÉGÉTALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier : <ul style="list-style-type: none"> <li>une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.</li> </ul> </li> <li>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> <li>Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.</li> </ul>
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés ou non au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, éoliennes de jardin, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>

Facilité de lecture : Les schémas sont figurées en zoom page 50

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43



U6		BIODIVERSITÉ	
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR Uh	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.</li> <li>Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés.</li> <li>Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.</li> <li>Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité ;</li> <li>en secteur Uh, Ur, pour une extension inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.</li> <li>en secteur Up pour une extension inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.</li> </ul> </li> <li>La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrage publics de types réseaux n'est pas soumis aux <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).</li> </ul>
SECTEUR Ur			
SECTEUR Up	0,2	0,2	



### Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétal	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

Surface éco-aménagée = Coefficient d'éco-aménagement X Surface par type

### Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$\text{PLT} = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

### PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre et perméables	1	170 m <sup>2</sup>	170	245
Surfaces semi-perméable	0,5	100 m <sup>2</sup>	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m <sup>2</sup>	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m <sup>2</sup>	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m <sup>2</sup>	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
Murs et façades végétalisés	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
<b>SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE</b>		<b>420 m<sup>2</sup></b>	<b>PLT</b> <b>0,40</b>	<b>CBS</b> <b>0,58</b>

VOIR LA NOTE DE PRÉSENTATION ET D'ILLUSTRATION DES TYPES DE SURFACES EN PAGE ANNEXE DU PRÉSENT RÈGLEMENT

**ILLUSTRATIONS ET PRÉSENTATION DES TYPES DE SURFACES : VOIR EN ANNEXE**

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

# ZONE À URBANISER (AU)

La zone d'urbanisation future (AU) destinée au développement urbain. Elle est composée des secteurs :


- Le secteur 1AUh, immédiatement constructible destiné à une vocation urbaine à dominante résidentielle, mais également ouverte aux commerces, services, et équipements publics.

## ARTICLE AU1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUH	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li><li>• Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li><li>• La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :<ul style="list-style-type: none"><li>• à l'habitat (logement, hébergement) ;</li><li>• aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'artisanat, le commerce et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.</li></ul>



## ARTICLE AU2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Ensemble de la ZONE AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> </ul>	
AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à <math>H/2</math> (<i>hauteur de la construction en tout point divisée par deux</i>) avec un recul minimum de 3 mètres ainsi que l'illustre le schéma présenté ci-contre.</li> </ul> <p>Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.</p>	 <p>● Distance minimale d'implantation : <math>H/2</math> avec un recul minimum de 3 mètres</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</li> </ul>		

Facilité de lecture : Les schémas sont figurées en zoom page 50

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

SECTEUR  
1AUh

• En dérogation des alinéas présentés ci-dessus, des constructions peuvent être édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives de voisinage selon les modalités présentées ci-contre.

**Limites séparatives**

● La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :

- Une hauteur maximale de 2,5 m au droit direct de la limite séparative
- Une pente de toit maximale de 45°
- Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues

PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

45°  
2,5 m  
7 m

6,5 m  
3 m  
2,5 m

Construction principale

Les annexes ou parties de constructions édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative peuvent être prévues ou disjointes de la construction principale

ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE

**Exemple n°1**

**Exemple n°2**

**Exemple n°3**

Facilité de lecture : Les schémas sont figurées en zoom page 50



## ARTICLE AU3

TOITURES ET  
HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

AU3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR 1AU</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux pans et être d'une pente minimale de 45°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux. Par ailleurs, les toitures peuvent comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> </ul> <p><b>ou</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etre traitées en toits plats (<i>est considéré comme toit plat un toit comprenant une pente comprise entre 0 et 7%</i>) ou toitures terrasse. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur.</li> <li>• Concernant les annexes et les extensions de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>, elles sont libres de pentes et de pans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> <li>• Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> <li>• Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.</li> </ul>

## ARTICLE AU4

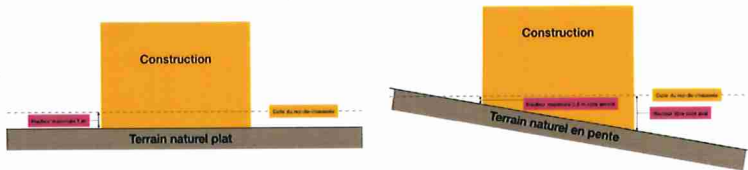
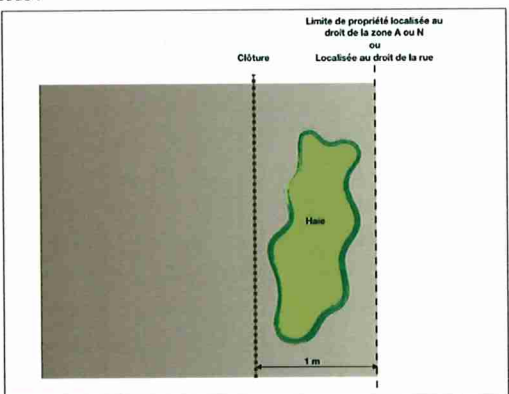
## STATIONNEMENT

AU4	DESTINATION	STATIONNEMENT
<b>SECTEUR 1AUh</b>	<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 un nombre d'aires de stationnement extérieur permettant l'accueil de 2,5 véhicules par logement créé (chiffre arrondi au nombre entier inférieur).</li> <li>• Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.</li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux impliquant la création de logements, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés dédiés au stationnement des cycles et des poussettes, ceci de sorte que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque logement dispose au moins de 2 emplacements ;</li> <li>• Chaque emplacement représente une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Commerces et activités de services</b>	<p><b>Véhicules motorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-delà d'une surface de plancher de 50 mètres carrés, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement.</li> </ul> <p><b>Vélos :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il sera réalisé un minimum de 1 place de stationnement couvert et sécurisé par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher. Chaque emplacement devant représenter une surface d'au moins 1,25 mètre carré.</li> </ul>
	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé.</li> </ul>

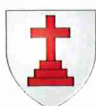
\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

# ARTICLE AU5

# ARCHITECTURE ET PAYSAGE

AU5		ARCHITECTURE ET PAYSAGE
		INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
SECTEUR 1AUh	ESSENCES VÉGÉTALES ET PLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier :               <ul style="list-style-type: none"> <li>une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences indigènes (voir tableau <i>Palette végétale d'essences indigènes</i> en annexe 4).</li> </ul> </li> <li>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>
	DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> <li>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.</li> <li>Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.</li> </ul>
	EMERGENCES ACOUSTIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc.) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>
SECTEUR 1AUh	CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.</li> <li>Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.</li> </ul>
	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 1 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul>  <p>Le diagramme illustre deux cas de construction. À gauche, sur un terrain naturel plat, une construction orange est représentée au-dessus d'une dalle grise. Des lignes horizontales indiquent le niveau du terrain naturel et le niveau supérieur de la dalle. À droite, sur un terrain naturel en pente descendante, la construction orange est également au-dessus d'une dalle grise. Ici, le niveau supérieur de la dalle est plus bas que le terrain naturel à l'arrière de la construction, mais plus haut que le terrain naturel à l'avant. Des légendes indiquent 'Niveau supérieur de la dalle', 'Niveau du terrain naturel' et 'Niveau du sol existant'.</p>
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N.</li> <li>Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :</li> </ul> </li> </ul>  <p>Le schéma montre une coupe transversale d'une propriété. À gauche, une clôture est représentée par une ligne pointillée. À droite, une haie vive est représentée par une zone verte irrégulière. Une ligne pointillée indique la limite de propriété localisée au droit de la zone A ou N, ou localisée au droit de la rue. Une dimension de 1 mètre est indiquée entre la clôture et la haie.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (*y compris la partie en claire-voie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit :               <ul style="list-style-type: none"> <li>par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence.</li> <li>par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut.</li> <li>par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.</li> </ul> </li> </ul>

Facilité de lecture : Les schémas sont figurés en zoom page 50



## ARTICLE AU6

## BIODIVERSITÉ

AU6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES		
DISPOSITION GÉNÉRALE	PLT Coefficient de surface en pleine terre	CBS Coefficient de biotope par surface	COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)
SECTEUR 1AUh	0,4	0,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et d'un <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées ci-contre.</li> <li>La réalisation d'infrastructures ou d'ouvrages publics de types réseaux n'est pas soumise au <i>coefficient de surface pleine terre</i> (PLT) et au <i>coefficient de biotope par surface</i> (CBS).</li> </ul>

## Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface			
Espaces verts en pleine terre	1	Arbres de hautes-tiges	0,5
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Toitures ou terrasses végétalisées	0,2
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	Murs végétal	0,2
Surfaces imperméabilisées bâties	0		

## Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

## PLT et CBS : EXEMPLE DE CALCUL

Coefficient d'éco-aménagement par type de surface		Surfaces par type	Surface éco-aménagée	
Espaces verts en pleine terre	1	170 m <sup>2</sup>	170	245
Surfaces semi-ouvertes	0,5	100 m <sup>2</sup>	50	
Surfaces imperméabilisées extérieures	0	50 m <sup>2</sup>	0	
Surfaces imperméabilisées bâties	0	100 m <sup>2</sup>	0	
Arbres de hautes-tiges	0,5	50 m <sup>2</sup>	25	
Toitures ou terrasses végétalisées	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
Mur végétal	0,2	0 m <sup>2</sup>	0	
SURFACE TOTALE DE LA PARCELLE		420 m <sup>2</sup>	PLT	CBS
			0,40	0,58

## ILLUSTRATIONS ET PRÉSENTATION DES TYPES DE SURFACES : VOIR EN ANNEXE

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43



---

# ZONE AGRICOLE (A)

La **zone agricole** (A) correspond aux espaces de cultures de la commune.

La délimitation des espaces agricoles de Magstatt-le-Bas est établie à la fois pour garantir des solutions d'avenir aux exploitants et prévenir les risques de conflits d'usages induits par les potentielles nuisances, notamment olfactives.

C'est dans ce but que le règlement localise :

- Le secteur Ac, constructible pour l'agriculture sous réserve que l'activité des exploitations concernées le justifie ;
- Le secteur Acr, non constructible excepté pour les abris de pâtures ;
- Le secteur Anc, non constructible ;



## ARTICLE A1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
SECTEUR Ac		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires à l'activité agricole (cribs, puits, station, etc).</li> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> <li>aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> </li> <li>La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (<i>impliquant ou non des périmètres sanitaires et incluant, le cas échéant, les logements nécessaires aux exploitants</i>), y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, ceci à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</li> </ul>
SECTEUR Acr	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 mètres carrés au moment de l'approbation du PLU et disposant également de l'eau potable et de l'électricité, ceci dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> <li>d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> ou d'une emprise au sol totale supplémentaire de 30% par rapport à l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles, y compris les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA, sous réserve de ne pas générer de périmètres sanitaires ou de ne pas aggraver d'éventuels périmètres sanitaires existants. Ceci, à la condition que l'exploitation concernée justifie du besoin et de l'utilité des constructions et installations visées au regard de ses impératifs de production et d'activité.</li> </ul>
SECTEUR Anc		<ul style="list-style-type: none"> <li>La création ou l'extension d'annexes aux habitations existantes disposant d'une emprise au sol supérieure à 50 mètres carrés au moment de l'approbation du PLU et disposant également de l'eau potable et de l'électricité, ceci à la condition que la distance séparant la ou les dites annexes de l'habitation de référence soit inférieure à 30 mètres et que l'emprise au sol totale supplémentaire de la ou des dites annexes ne dépasse pas de 30 m<sup>2</sup> par rapport à son ou leurs emprises au sol existantes au moment de l'approbation du PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris de pâtures sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouvert sur au moins 1 côté.</li> </ul>

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

## ARTICLE A2

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<b>A2a</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>Ensemble de la ZONE A</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distances est portée à 20 mètres le long des routes départementales.</li></ul>

<b>A2b</b>	<b>ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*</b>
<b>Ensemble de la ZONE A</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</li></ul>



## ARTICLE A3

TOITURES ET HAUTEURS DES  
CONSTRUCTIONS

A3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEURS Ac - Acr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures des bâtiments d'exploitation et des abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.</li> <li>• Les toitures des constructions d'habitation doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voient.</li> <li>• Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures doivent comprendre un ou deux pans d'une pente minimale de 20%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur en tout point du faitage des bâtiments d'exploitation est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> </ul> <p>Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.</p> <p>Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.</p>
<b>SECTEUR Anc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abris de pâtures doivent avoir une pente comprise entre 10° et 45°.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur en tout point du faitage des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> <li>• La hauteur maximale des abris de pâtures est de 4 mètres.</li> </ul>

## ARTICLE A4

## STATIONNEMENT

A4	STATIONNEMENT
<b>Ensemble de la ZONE A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.</li> <li>• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</li> </ul>

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

## ARTICLE A5

## ARCHITECTURE ET PAYSAGE

A5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS	
Ensemble de la ZONE A	<b>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments agricoles privilégiera le bois et leurs abords, ainsi que ceux des aires de stockage, devront présenter un caractère soigné et entretenu.</li> <li>Les constructions agricoles seront accompagnées d'un projet de plantation d'arbres et de bosquets proportionné, ceci de sorte à assurer une intégration à la fois douce et discrète des dites constructions dans le grand paysage.</li> </ul>
	<b>SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li> </ul>
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé côté intérieur de la haie.</li> </ul>
	<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre de l'implantation de bâtiments à usage agricole et de réalisation d'aires de stockage, un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composées d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.</li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter la place des haies et alignements d'arbres dans la structure paysagère des espaces ;</li> <li>- garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.</li> </ul> </li> </ul> <p>Pour ce faire, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un ou des éléments identifiés doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. r.421-23 CU).</p> <p>L'autorisation ou le refus de l'autorisation est rendu au cas par cas selon les motifs présentés : les raisons liées à la santé et la qualité des sujets ainsi qu'à la sécurité des biens et des personnes sont notamment retenues. En cas d'abattage, provoqué ou rendu nécessaire, il peut être demandé des plantations nouvelles en compensation.</p>
	<b>DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li> </ul>
	<b>EMERGENCES ACOUSTIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation, pompe de traitements des eaux de piscine, etc) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li> </ul>

## ARTICLE A6

## BIODIVERSITÉ

A6	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
Ensemble de la ZONE A	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li> <li>Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.</li> </ul>



## ZONE NATURELLE (N)

La **zone naturelle** (N) correspond aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend :

- Le secteur Nb, constitue un réservoir de biodiversité majeur totalement inconstructible et protégé au titre de ses qualités écologiques.
- Le secteur Nr, couvre un site destiné à accueillir un bassin de retenue des crues.
- Le secteur Neq, couvrant deux sites permettant le développement d'activités équestres.

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

# ARTICLE N1

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES		OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
<b>SECTEUR Neq</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>aux équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics, y compris la réalisation de digues d'écrêtage des crues et coulées de boue</li> </ul> </li> <li>La rénovation et la réhabilitation des constructions existantes, y compris le déploiement des dispositifs d'énergies renouvelables et les ravalements de façades.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les activités équestres pouvant comprendre des manèges ouverts, un manège couvert des écuries et boxes (pouvant inclure des tribunes, des locaux techniques de stockage) d'une emprise au sol maximale cumulée de 1400 mètres carrés.</li> </ul> <p>Un logement et / ou des gîtes d'une emprise au sol totale cumulée de 300 mètres carrés, ceci à la condition d'être intégré au bâtiment recevant le manège couvert et / ou les boxes. Dans tous les cas, le site ne peut comprendre plus de 2 unités bâties.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cependant, les sites Neq étant destinés à des projets structurants, l'urbanisation des sites Neq implique une taille minimal de projet. Ainsi, pour chaque site, la première tranche de projet doit comprendre au-moins un manège couvert de 500 m<sup>2</sup> et un ensemble boxe / écurie de 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>SECTEUR Nr</b>			
<b>SECTEUR Nb</b>			



**ARTICLE N2****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****N2a****ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 10 mètres au droit des routes départementales.

**N2b****ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES\***

- L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE N3****TOITURES ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

<b>N3</b>	<b>TOITURES</b>	<b>HAUTEURS</b>
<b>SECTEUR Neq</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions de manèges ou boxes doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45°.</li> <li>• Les toitures des constructions de logements ou gîtes doivent être d'une pente en harmonie avec les bâtiments d'exploitations qu'elles voisinent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur en tout point du faitage du manège couvert est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> <li>• La hauteur en tout point du faitage des écuries et boxes est limité à 6 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> <li>• La hauteur en tout point du faitage des logements ou gîtes est limitée à 7 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.</li> <li>• Dans le cas où les écuries, boxes, logements ou gîtes sont contigus ou intégrés au manège couvert leurs hauteurs peuvent s'inscrire dans l'épure de ce dernier.</li> </ul>



## ARTICLE N4

## STATIONNEMENT

N4	STATIONNEMENT
<ul style="list-style-type: none"><li>• Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions et des activités induites.</li><li>• Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</li></ul>	

## ARTICLE N5

## ARCHITECTURE ET PAYSAGE

N5	ARCHITECTURE ET PAYSAGE INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS
<b>CONCEPTION GÉNÉRALE DES PROJETS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels. A ce titre, le traitement des façades des bâtiments privilégiera le bois et leurs abords devront présenter un caractère soigné et entretenu.</li></ul>
<b>SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.</li></ul>
<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Seules sont admises les clôtures rendues indispensables pour des motifs de sécurité. Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une haie vive à feuillage caduc, d'une hauteur limitée à 1,50 mètre, pouvant, le cas échéant, être doublé d'un grillage posé côté intérieur de la haie.</li><li>• Sont admises également les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole.</li></ul>
<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans le cadre de l'implantation de bâtiments un projet d'intégration paysagère à partir d'implantation d'arbres à hautes tiges ou de haies vives, composé d'essences champêtres (feuillus et fruitiers), sera exigé.</li><li>• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à garantir la préservation et la confortation de la biodiversité.</li></ul>
<b>DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMES D'ÉNERGIE RT L'ADAPTATION CLIMATIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : des constructions bien orientées - bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été -, compactes, très isolées, mettant en oeuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.</li></ul>
<b>EMERGENCES ACOUSTIQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur, unités de climatisation...) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique.</li></ul>



**ARTICLE N6****BIODIVERSITÉ**

<b>N6</b>	<b>BIODIVERSITÉ</b>
<b>Ensemble de la ZONE N</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.</li><li>• Dans les sites identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la gestion des espaces doit être réalisée de manière à :<ul style="list-style-type: none"><li>- garantir la préservation et la confortation de la biodiversité ;</li><li>- conforter la place des boisements, des ripisylves et des haies dans la structure paysagère des espaces.</li></ul></li></ul>

# ANNEXES

## 1. LEXIQUE

*Les définitions du lexique présentées ci-après s'appliquent à l'ensemble du Règlement, ainsi qu'aux OAP.*

### **ACCÈS**

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie\* publique ou privée carrossable et permettant la sortie de véhicules.

### **ALBÉDO**

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie\* privée ou un emplacement réservé\*.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 6 m de haut à l'état adulte.

### **ATTIQUE**

Est considéré comme attique le dernier niveau droit placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'au moins 2 m d'au moins DEUX façades.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article r.151-27 du Code de l'Urbanisme.

### **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières :



espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée, mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

### **CLÔTURE**

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

### **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. En particulier il importe de noter que deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article r. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE ET ANNEXES**

Sont considérées comme constructions principales les constructions d'habitation ou, à défaut, les autres constructions d'une emprise au sol\* supérieure à 55 mètres carrés. Les autres constructions sont considérées comme des annexes.

### **CUMA**

Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole.

### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Une liste relative aux destinations est annexée au présent lexique.

### **ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, balcon, bandeaux... ne créant pas de surface de

plancher.

### **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdit toute construction ou tout aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

### **FAÇADE**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points par rapport au terrain naturel\* préexistant.

### **HOUPIER**

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

### **LIMITES SÉPARATIVES**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement).

### **MUR-BAHUT**

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloître, ou bien une balustrade

### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,



les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### **PLEINE TERRE**

Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

### **RECU ET RETRAIT**

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **RIPISYLVES**

Ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau

### **SERVITUDES**

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées (servitudes de passages...),
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

### **SOL OU TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

### **TOITURE VÉGÉTALISÉE**

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,1 mètre.

### **VOIE**

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois, les chemins piétonniers ou carrossables présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

## 2. LISTE DES DESTINATIONS - indicative et non exhaustive

### **HABITATION**

Cette destination comprend les logements et hébergements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté tels que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

### **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public ;

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

### **COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE**

Comprend les « sous-destinations » suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...

Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc

Services à la personne : établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.



L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.

### **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

Comprend les « sous-destinations » suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, infirmier,...).

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale.



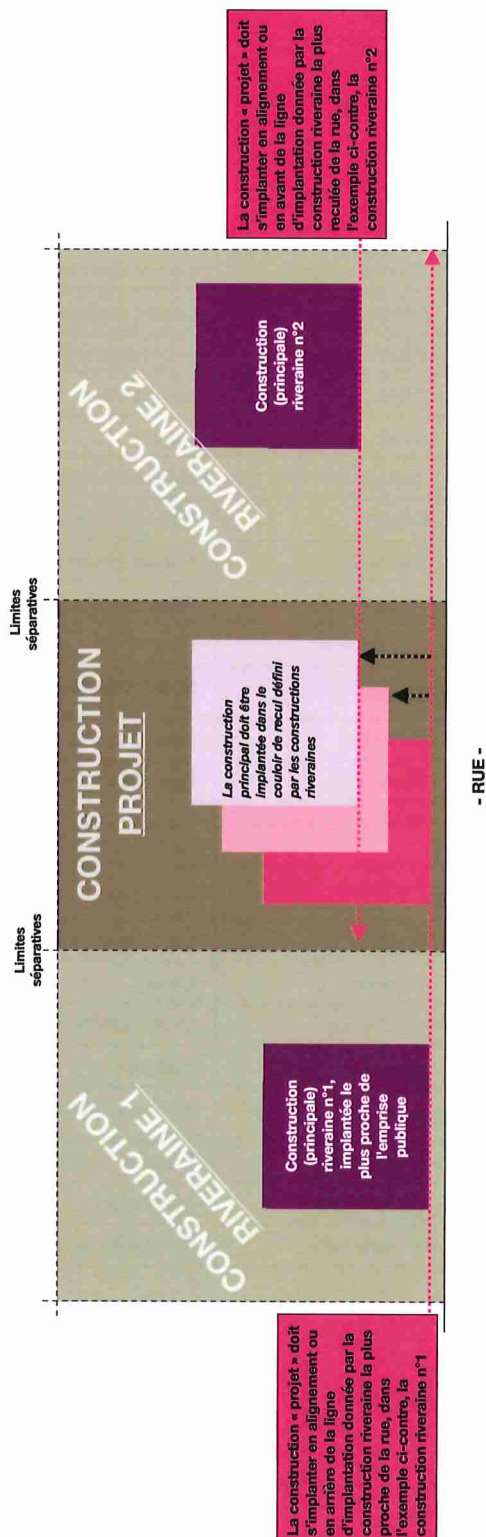
### 3. PALETTE VÉGÉTALE D'ESSENCES INDIGÈNE

ARBRES DE TYPE FORESTIER		ARBUSTES POUR HAIES BOCAGÈRES	
Nom botanique	Nom commun	Nom botanique	Nom commun
• <i>Acer campestre</i>	• Erable champêtre	• <i>Amelanchier 'ballerina'</i>	• Amélanancier
• <i>Acer platanoïdes, pseudoplatanus...</i>	• Erable plane, sycamore	• <i>Berberis vulgaris</i>	• Epine-vinette
• <i>Alnus glutinosa</i>	• Aulne	• <i>Buxus sempervirens</i>	• Buis
• <i>Betula verrucosa</i>	• Bouleau	• <i>Crataegus laevigata, monogynas</i>	• Aubépines
• <i>Carpinus betulus</i>	• Charme commun	• <i>Cornus alba, mas, sanguinea ...</i>	• Cornouiller
• <i>Castanea sativa</i>	• Châtaignier	• <i>Corylus avellana</i>	• Noisetier
• <i>Fagus sylvatica</i>	• Hêtre	• <i>Euonymus europaus</i>	• Fusain d'europe
• <i>Fraxinus excelsior</i>	• Frêne	• <i>Ilex aquifolium</i>	• Houx
• <i>Juglans regia</i>	• Noyer	• <i>Genista</i>	• Genêts
• <i>Quercus pedunculata, petraea ...</i>	• Chênes	• <i>Ligustrum vulgare, ovalifolium...</i>	• Troène commun
• <i>Ulmus</i>	• Orme	• <i>Potentilla fruticosa</i>	• Potentille
• <i>Tilia cordata, platyphyllos...</i>	• Tilleuls	• <i>Prunus domestica, spinosa...</i>	• Prunellier
• <i>Pinus nigra</i>	• Pin noir	• <i>Ribes sanguinea, vulgare...</i>	• Groseilliers
• <i>Pinus sylvestris</i>	• Pin sylvestre	• <i>Rosa canina, gallica ....</i>	• Rosiers
<b>ARBRES DE TYPE FORESTIER</b>		• <i>Rubus odorantus, spectabilis...</i>	• Ronces
• <i>Malus floribinda, sylvestris</i>	• Pommier	• <i>Salix eleagnos, cinerea, purpurea...</i>	• Saules
• <i>Mespilus germanica</i>	• Néflier	• <i>Symphoricarpos</i>	• Symphorine
• <i>Prunus avium</i>	• Merisier des oiseaux	• <i>Viburnum davidii, lantana, opulus, plicatum...</i>	• Viornes
• <i>Prunus spinosa</i>	• Prunier	<b>GRAMINÉES</b>	
• <i>Pyrus</i>	• Poirier	<b>Nom botanique</b>	<b>Nom commun</b>
• <i>Rhamnus ...</i>	• Nerprum	• <i>Carex</i>	• Laîche
• <i>Sambucus nigra</i>	• Sureau noir	• <i>Calamagrostis</i>	• Calamagrostis
• <i>Sorbus aucuparia, torminalis ...</i>	• Alisiers	• <i>Festuca</i>	• Fétuque
<b>PLANTES TAPISSANTES</b>		• <i>Molinia arundinacea (altissima)</i>	• Molinie
• <i>Euonymus fortunei radicans</i>	• Fusain	• <i>Panicum</i>	• Panic érigé
• <i>Hedera helix</i>	• Lierre commun	• <i>Pennisetum</i>	• Herbe aux écouvillons
• <i>Symphoricarpos chenaulti 'handcock'</i>	• Symphorine	• <i>Phragmites australis</i>	• Roseaux



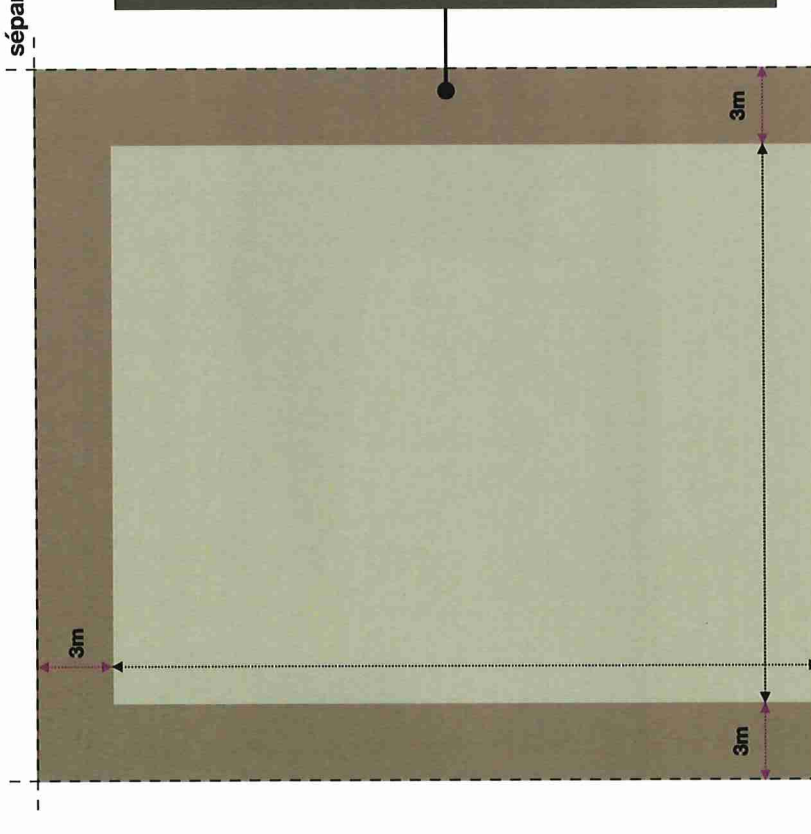
## 4. SCHÉMAS PRÉSENTÉS DANS LE RÈGLEMENT ZOOM

### SCHÉMA DE L'ARTICLE U2a DU RÈGLEMENT



## SCHÉMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU RÈGLEMENT

Limites  
séparatives

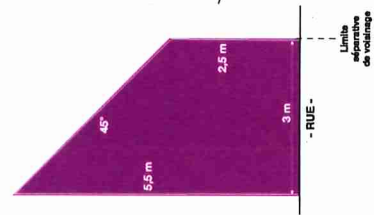
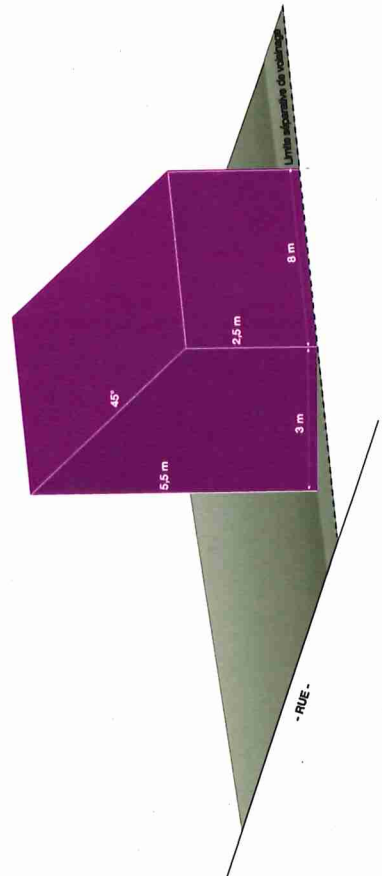


● La bande de terrain située à moins de 3 m des limites séparatives de voisinage est constructible à la condition que les constructions concernées s'inscrivent dans le présent volume qui délimite :

- Une hauteur maximale de 2,5 m au droit directe de la limite séparative
- Une pente de toit maximale de 45°
- Une longueur maximale de 8 m de long d'une même limite séparative et de 13 m toutes séparatives de voisinage confondues



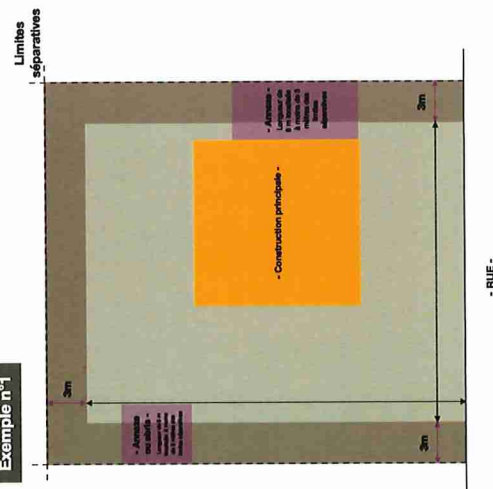
PRÉSENTATION DU VOLUME DANS LEQUEL DOIVENT S'INSCRIRE LES CONSTRUCTIONS ÉDIFIÉES À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



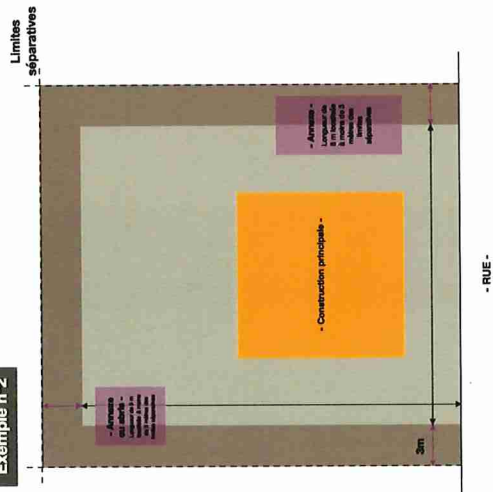
# SCHEMAS DES ARTICLES U2b ET AU2b DU REGLEMENT

## ILLUSTRATION DES POSSIBILITES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A MOINS DE 3 METRES DES LIMITES SEPARATIVES DE VOISINAGE

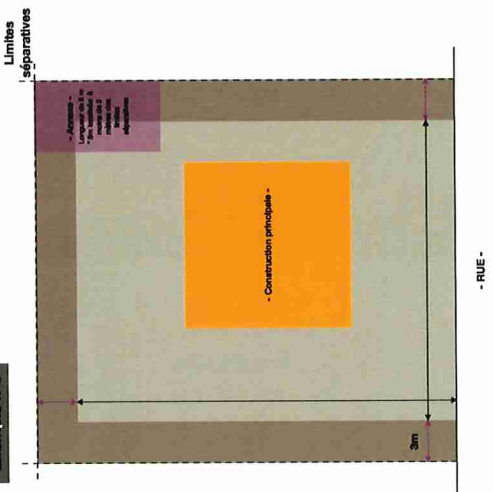
Exemple n°1



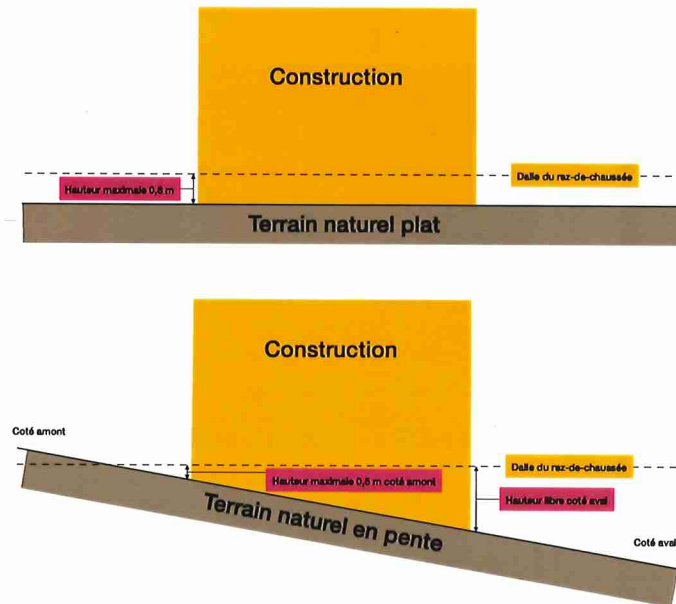
Exemple n°2



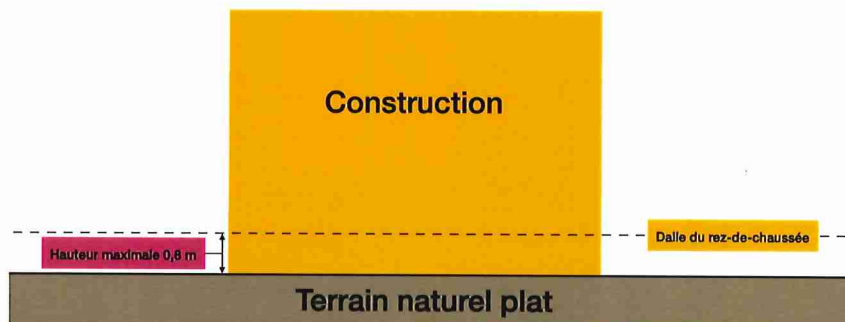
Exemple n°3



## SCHÉMAS DES ARTICLES U5, AU5, A5, ET N5 DU RÈGLEMENT



## SCHÉMAS DE L'ARTICLE AUh5 DU RÈGLEMENT



## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES - Illustrations et présentation des types de surfaces

### **L'OBJECTIF DE L'ARTICLE 6 DU RÈGLEMENT : CONFORTER LA PLACE DE LA NATURE DANS L'ESPACE URBAIN**

Dans le but de conforter la place de la nature et de la biodiversité dans l'espace urbain, de limiter les îlots de chaleur en été et de favoriser une perméabilité des sols favorable à l'infiltration des eaux de pluie, l'article 6 du règlement prévoit un traitement environnemental et paysager des espaces.

Pour ce faire, le règlement met en place un *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) et un coefficient de surface en pleine terre (PLT).

Le *Coefficient de surface en Pleine Terre* (PLT) vise à garantir une surface minimale en espace vert ou de jardin.

Le *Coefficient de Biotope par Surface* (CBS) vise à garantir un équilibre entre perméabilité et imperméabilité des sols et un équilibre entre espace bâti et non bâti.

### **SURFACE PRISE EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE SURFACE EN PLEINE TERRE (PLT)**

Le coefficient de surface en pleine terre correspond au rapport entre les surfaces dites de Pleine Terre et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

#### **Calcul du Coefficient de Surface en Pleine Terre (PLT)**

$$PLT = \frac{\text{Espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Sont considérés comme de pleine terre, les espaces couverts de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, tel qu'illustrés ci-dessous :



## SURFACES ET ÉLÉMENTS PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient de biotope par surface correspond au rapport entre les surfaces :

- **perméables**, pondérées par un coefficient de 1 ;
- **semi-perméables**, pondérées par un coefficient de 0,5 ;
- **impermeables**, pondérées par un coefficient de 0 ;

et la surface de la parcelle ou de l'unité foncière considérée.

Dans ce calcul, sont valorisées comme bonus :

- La surface des **toitures végétalisées**, pondérées par un coefficient de 0,2 ;
- La surface des **murs végétalisés**, pondérée par un coefficient de 0,2 ;
- Les **arbres de hautes tiges** (d'une taille adulte supérieure à 5 mètres), valorisés par un bonus de 25 m<sup>2</sup> par arbre ;

Sont considérés comme perméables les couverts n'opposant pas de frein à l'infiltration des eaux dans les strates du sol naturel tel par exemple :



Sont considérées comme semi-perméables les couverts de type graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement tel par exemple :

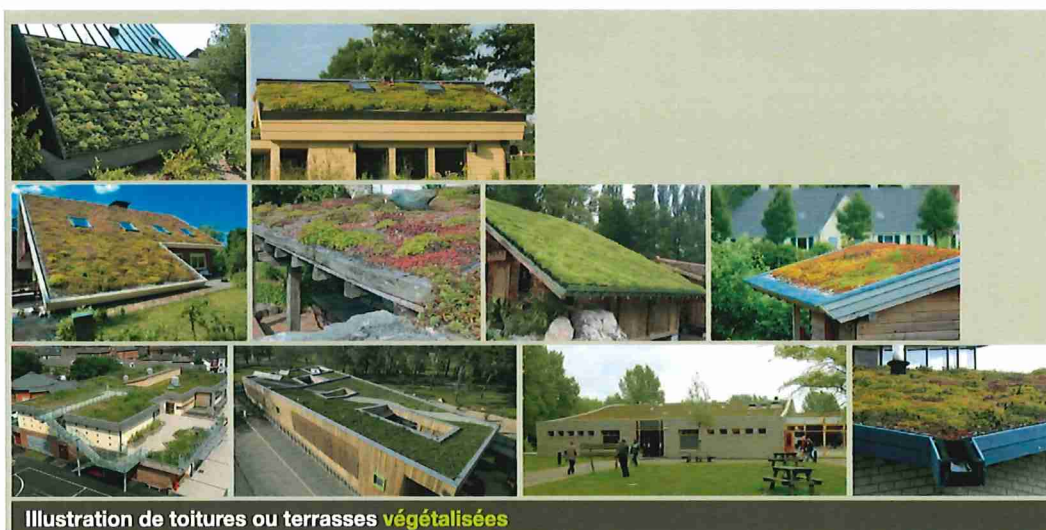




Sont considérés comme imperméables les couverts de type aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalté, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise, tel par exemple :



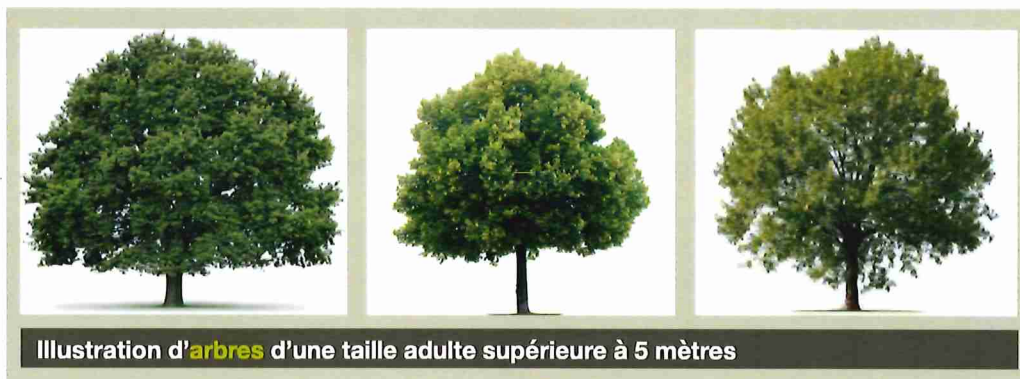
Sont considérées comme toitures ou terrasses végétalisées les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 25 cm, tel par exemple :



Sont considérées comme murs et façades végétalisés les surfaces verticales concernées par la végétalisation tels les façades totales ou partielles, ou les murs pignons :



Sont considérées comme arbres les sujets disposant d'une taille adulte supérieure à 5 mètres et disposant de l'espace nécessaire à leur développement :



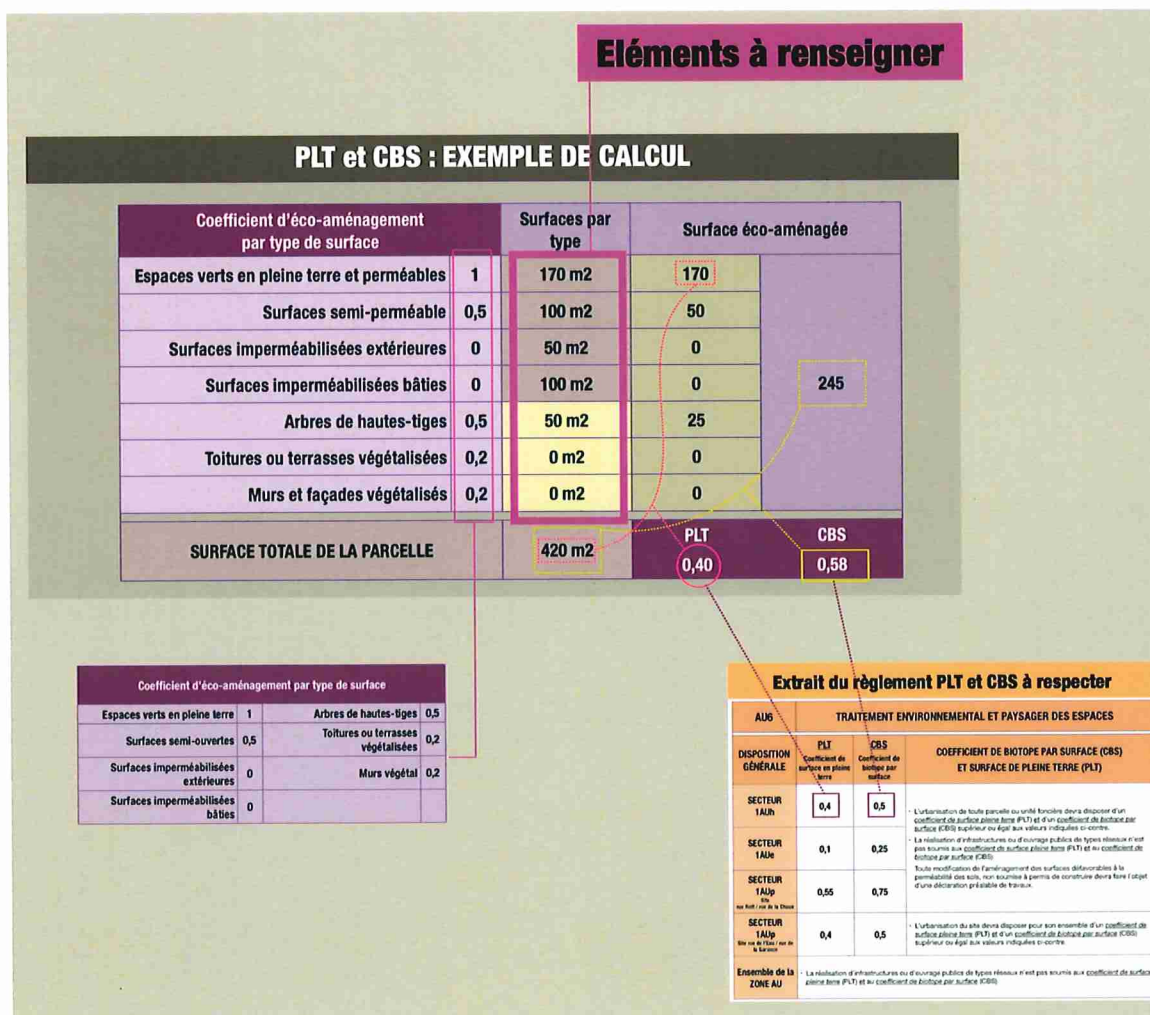
## LE CALCUL DU PLT ET DU CBS : ILLUSTRATION ET EXEMPLE

Pour le calcul du CBS et du PLT, il suffit d'établir un plan masse du projet en différenciant :

- Les surfaces en pleine terre et perméables
- Les surfaces semi-perméables
- Les surfaces imperméables (bâties et non bâties)

Dans le cas où le projet comprend des toitures, terrasses, murs ou façades végétalisés, il importe également de calculer la surface de ces éléments pour valoriser le bonus qui en découle.

Dans le cas où le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, il importe également d'en considérer le nombre afin de valoriser le bonus de 50 m<sup>2</sup> par arbre qui en découle.



6. ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 17 JUILLET 1981 de déclaration d'utilité publique instaurant les périmètres de protection du forage d'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune

REPUBLIQUE FRANCAISE

**PREFECTURE DU HAUT-RHIN**

-68020 Colmar – 7 rue Bruat  
☎ 03.89.23.99.51

Direction de l'Administration Générale  
et de la Réglementation

(1<sup>ère</sup> Direction - 1<sup>er</sup> Bureau)

CC/MH

N°67.161

Communes de BRINCKHEIM, KAPPELEN, MAGSTATT-le-BAS, MAGSTATT-le-HAUT, STETTEN,  
et du Syndicat Intercommunal en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

de la dérivation d'eaux souterraines  
et des périmètres de protection des points de prélèvements d'eau

LE PREFET DU HAUT-RHIN  
*Chevalier de la Légion d'Honneur*

- VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'article 113 du Code rural sur la dérivation des eaux non domaniales ;
- VU les articles L.20 et L.20.1 du Code de la Santé Publique ;
- VU le décret n°61-859 du 1<sup>er</sup> août 1961 complété et modifié par le décret n°67-1 093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L.20 du Code de la Santé Publique ;
- VU la loi n°64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et la lutte contre leur pollution ;
- VU le décret n°67-1094 du 15 décembre 1967, sanctionnant les infractions à la loi n°64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;
- VU le décret-loi du 08 août 1935 sur la protection des eaux souterraines et les textes qui l'ont complété ou modifié ;
- VU la circulaire Interministérielle du 10 décembre 1968, relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines ;



- VU le rapport du service de la carte géologique d'Alsace et de Lorraine en date du 19 décembre 1975 ;
- VU le plan des terrains compris dans les périmètres de protection des captages ;
- VU les délibérations des Conseils Municipaux intéressés et du Comité-Directeur du Syndicat portant engagement d'indemniser les usagers des eaux lésés par la dérivation ;
- VU le dossier d'enquête à laquelle il a été procédé conformément à l'arrêté préfectoral n°64.102 du 02 septembre 1980 en vue de la déclaration d'utilité publique ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 29 mars 1963, portant déclaration d'utilité publique des travaux d'amélioration de l'alimentation en eau potable du Syndicat Intercommunal de ZAESSINGUE et environs ;
- VU l'avis du Commissaire-Enquêteur ;
- VU l'avis du Sous-Préfet de MULHOUSE ;
- VU le rapport du Directeur Départemental de l'Agriculture du Haut-Rhin en date du 26 mai 1981, sur les résultats de l'enquête ;
- CONSIDERANT qu'aucune observation de nature à remettre en cause l'utilité publique du projet n'a été formulée au cours de l'enquête ;
- SUR la proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture du Haut-Rhin ;

## **ARRETE**

**ARTICLE 1er** – Sont déclarés d'utilité publique les travaux à entreprendre par les Communes de BRINCKHEIM, KAPPELEN, MAGSTATT-le-BAS, MAGSTATT-le-HAUT, STETTEN, et le Syndicat Intercommunal en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs en vue de leur alimentation en eau potable.

**ARTICLE 2** – **1)** – Les Communes de BRINCKHEIM et KAPPELEN sont autorisées à dériver les eaux de la source n°38 située sur la Commune de STETTEN, parcelles 17 et 50, section 5 dont la situation figure en annexe 2 ;

**2)** – La commune de MAGSTATT-le-HAUT est autorisée à dériver les eaux des sources :

\* n°14 située sur son territoire, parcelle 96, section 8, dont la situation figure en annexe 2 ;

\* n°16 située sur la Commune de MAGSTATT-le-HAUT, parcelle 187, section 8 dont la situation figure en annexe 2 ;

**3)** – La Commune STETTEN est autorisée à dériver les eaux des sources :

\* n°37 située sur son territoire, parcelle 466, section C dont la situation figure en annexe 2 ;

N°50 située sur son territoire, parcelle 57, section 5 dont la situation figure en annexe 2 ;

N°80 située sur son territoire, parcelle 466, section 5 dont la situation figure en annexe 2 ;

4) – La Commune de MAGSTATT-le-BAS est autorisée à dériver une partie des eaux souterraines recueillies par puits n°36 exécuté sur le territoire de la Commune de STETTEN, parcelles 5 et 52, section 10 dont la situation figure en annexe 2 ;

5) – Le Syndicat Intercommunal d’Alimentation en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs est autorisé à dériver une partie des eaux souterraines recueillies par puits n°39, section 8 dont la situation figure en annexe 2 ;

**ARTICLE 3** – Le volume à prélever par pompage par la Commune MAGSTATT-le-BAS ne pourra excéder 2 litres/seconde (ou 170m<sup>3</sup>/jour) ;

Le volume à prélever par pompage par le Syndicat Intercommunal d’Alimentation en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs ne pourra excéder 6 litres/seconde (ou 500m<sup>3</sup>/jour) ;

**ARTICLE 4** – Les dispositions prévues, pour que les prélèvements définis à l’article précédent et concernant la Commune de MAGSTATT-le-BAS et le Syndicat Intercommunal d’Alimentation en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs, ne puissent dépasser le débit et le volume journaliers autorisés ainsi que les appareils de contrôle nécessaires devront être soumis par les collectivités à l’agrément du Directeur Départemental de l’Agriculture du Haut-Rhin.

**ARTICLE 5** – Conformément à l’engagement pris par les Conseils Municipaux de :

- BRINCKHEIM en date du 04 décembre 1976,
- KAPPELEN en date du 14 septembre 1976,
- MAGSTATT-le-BAS en date du 05 janvier 1977,
- MAGSTATT-le-HAUT en date du 16 mars 1979,
- STETTEN en date du 25 mars 1975,

les collectivités devront indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu’ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

**ARTICLE 6** – Il est établi autour du point d’eau :

- un périmètre de protection immédiate ;
- un périmètre de protection rapprochée ;
- un périmètre de protection éloignée ;

en application des dispositions de l’article L20 du Code de la Santé Publique et du décret n°61-859 du 1<sup>er</sup> août 1961 complété et modifié par le décret n°67-1 093 du 15 décembre 1967.



**ARTICLE 7** – Prescriptions imposées à l'intérieur des périmètres de protection.

**7.1** – Périmètre de protection immédiate :

A l'intérieur de ce périmètre sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

Les terrains formant ce périmètre seront acquis en pleine propriété par la collectivité et clôturés.

**7.2** – Périmètre de protection rapprochée.

**7.2.1** – Sont interdits :

- le dépôt d'ordures ménagères, d'immondices, de débris de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- le stockage de tous produits ou substances destinés à la fertilisation ou à la désinfection des sols, à la lutte contre les ennemis des cultures ou à la régularisation de la croissance des végétaux ;
- l'épandage des produits ou substances précités lorsqu'ils ne sont pas homologués par le Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural ou lorsqu'ils sont utilisés à des doses d'emploi supérieures à celles prescrites par les fabricants ou les règlements en vigueur ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockages d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur, et que ces stockages soient prévus enterrés, ou à l'air libre, ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- l'implantation ou la construction de manufactures ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées ;
- Les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine industrielle ;
- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées ;
- les constructions superficielles ou souterraines lorsqu'il y est produit des eaux usées d'origine domestique ;



- l'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique, qu'elles soient brutes ou épurées ;

**7.2.2** - le pacage des animaux est admis sous réserve d'une densité inférieure à 5 UBG/ha et en l'absence de locaux de stabulation, sauf dans un rayon de 100m en amont des captages où il est interdit.

**7.2.3** – Doivent être déclarés, avant toute exécution, en vue de la fixation des conditions particulières de réalisation imposées pour la protection des eaux souterraines :

- le forage de puits ;

- l'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;

- la construction ou la modification de voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation.

**7.2.4** – Peuvent être interdits ou réglementés et doivent, de ce fait, être déclarés dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 7.2.3, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

### **7.3** – Périmètre de protection éloignée:

Font l'objet, dans le cadre des autorisations ou déclarations réglementaires existant à d'autres titres, de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines

**Ou**

Doivent être déclarés, en vue de la prescription de ces mêmes mesures, en l'absence d'autorisation ou de déclarations imposées à d'autres titres :

- les activités, installations ou dépôts qui sont interdits ou réglementés dans le périmètre de protection rapprochée, à l'exception de l'activité suivante qui est autorisée :

- le pacage des animaux

- d'une manière générale, toutes activités ou tous faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

**ARTICLE 8**– Le périmètre de protection immédiate, dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété, sera clôturé à la diligence et aux frais par les Communes de BRINCKHEIM, KAPPELEN, MAGSTATT-le-BAS, MAGSTATT-le-HAUT, STETTEN, et le Syndicat Intercommunal en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs.

Les limites des périmètres de protection rapprochée et éloignée sont précisées dans l'annexe ci-jointe et figurent sur la carte également annexée au présent arrêté.



**ARTICLE 9** – Les eaux devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique, et lorsqu'elles devront être épurées, le procédé d'épuration, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux épurées seront placés sous le contrôle du Conseil Départemental d'Hygiène (ou du Conseil Supérieur d'hygiène publique de France).

**ARTICLE 10** – Réglementation des activités, installations et dépôts existante à la date du présent arrêté.

Les installations, activités et dépôts visés à l'article 7, existants dans les périmètres de protection éloignée ou rapprochée à la date du présent arrêté, seront recensés par les soins de la collectivité propriétaire du point d'eau pour lequel les périmètres sont fixés et la liste en sera transmise au Préfet du Haut-Rhin.

**10.1** - Installations existantes dans le périmètre de protection rapprochée

- Installations interdites

Il sera statué sur chaque cas par décision administrative qui pourra, soit interdire définitivement l'installation, soit subordonner la poursuite de l'activité au respect de conditions en vue de la protection des eaux.

Un délai sera fixé dans chaque cas au propriétaire intéressé, soit pour cesser l'activité, soit pour satisfaire aux conditions fixées ; ce délai ne pourra pas excéder trois ans.

- Installations soumises à déclaration.

Il sera statué sur chaque cas par décision administrative qui fixera, s'il y a lieu, au propriétaire de l'installation en cause, les conditions à respecter pour la protection des eaux ainsi que le délai dans lequel il devra être satisfait à ces conditions ; ce délai ne pourra excéder trois ans.

**10.2** - Installations existantes dans le périmètre de protection éloignée

Il sera statué sur chaque cas par décision administrative qui fixera, s'il y a lieu, au propriétaire de l'installation en cause, les conditions à respecter pour la protection des eaux ainsi que le délai dans lequel il devra être satisfait à ces conditions ; ce délai ne pourra excéder trois ans.

**10.3** - L'application éventuelle de cet article donnera lieu à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

**ARTICLE 11** – Réglementation des activités, installations et dépôts dont la création est postérieure au présent arrêté.

Le propriétaire d'une installation, activité ou dépôt réglementé, conformément à l'article 7 ci-dessus, doit, avant tout début de réalisation, faire part au Préfet du Haut-Rhin (1<sup>ère</sup> Direction – 3<sup>ème</sup> Bureau) de son intention, en précisant :

- les caractéristiques de son projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau ;
- les dispositions prévues pour parer aux risques précités.

Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique éventuellement prescrite par l'Administration sera faite par le géologue officiel aux frais du pétitionnaire.

L'Administration fera connaître les dispositions prescrites en vue de la protection des eaux dans un délai maximum de trois mois à partir de la fourniture de tous les renseignements ou documents réclamés.

Sans réponse de l'Administration au bout de ce délai, seront réputées admises les dispositions prévues par le pétitionnaire.

Il est rappelé que les activités visées à l'article 7.2.4 pourront faire l'objet d'une interdiction.

**ARTICLE 12** – En tant que de besoin, des arrêtés préfectoraux définiront les règles auxquelles devront satisfaire les installations, activités et dépôts réglementés par application de l'article 7.

**ARTICLE 13** – Au cas où la salubrité, l'alimentation publique, la satisfaction des besoins domestiques ou l'utilisation générale des eaux seraient compromises par ses travaux, la collectivité devra restituer l'eau nécessaire à la sauvegarde de ces intérêts généraux dans des conditions qui seront fixées par le Ministère de l'Agriculture sur le rapport de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, Directeur Départemental de l'Agriculture du Haut-Rhin.

**ARTICLE 14** – Les Maires agissant au nom des Communes de BRINCKHEIM, KAPPELEN, MAGSTATT-le-BAS, MAGSTATT-le-HAUT, STETTEN, et le Président du Syndicat Intercommunal en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs agissant au nom de ce Syndicat, sont autorisés à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation du projet et à la constitution du périmètre de protection immédiate.

Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

**ARTICLE 15** – Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 7 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le décret n°67-1094 du 15 décembre 1967 pris pour l'application de la loi n°64-1245 du 16 décembre 1964.



**ARTICLE 16** – Le présent arrêté sera par les soins et à la charge des Maires de BRINCKHEIM, KAPPELEN, MAGSTATT-le-BAS, MAGSTATT-le-HAUT, STETTEN, et du Président du Syndicat Intercommunal en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs notifié à chacun des propriétaires intéressés notamment par l'établissement des périmètres de protection et publié au Livre Foncier en application de l'article 36-2° du décret 55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et du décret modifié 55-1340 du 14 octobre 1955 (article 73).

**ARTICLE 17** – Le présent arrêté annule et remplace dans la mesure où elles sont contraires, les dispositions prévues à l'arrêté du 29 mars 1963 susvisé.

**ARTICLE 18** – Le Secrétaire Général du Haut-Rhin,  
- le Sous-Préfet de MULHOUSE,  
- Le Président du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de ZAESSINGUE et environs,  
- les Maires de BRINCKHEIM, HELFRANTZKIRCH, KAPPELEN, KOETZINGUE, MAGSTATT-le-BAS, MAGSTATT-le-HAUT, RANTZWILLER, STETTEN, WAHLBACH, ZAESSINGUE,  
- le Directeur Départemental de l'Agriculture du Haut-Rhin,  
- le Directeur départemental de l'Equipement du Haut-Rhin,  
- l'Ingénieur des Travaux Publics de l'Etat (Mines),  
- l'Inspecteur des Etablissements Classés,  
- le Directeur Départemental de l'Action Sanitaire et Sociales,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Haut-Rhin.

Fait à Colmar, le 17 juillet 1981

POUR LE PREFET,  
Le Secrétaire Général par intérim

**Signé : Gérard DESBOUIS**

Pour ampliation  
Le Chef de bureau délégué

**Signé : Marie-Hélène POIROT**

\* Les astérisques renvoient au lexique page 43

Communes de :  
BRINCKHEIM,  
KAPPELEN,  
MAGSTATT-le-BAS,  
MAGSTATT-le-HAUT,  
STETTEN

ANNEXE I

S.I. AEP de ZAESSINGUE

## **PERIMETRES DE PROTECTION**

### 1) – Périmètre de protection immédiate

Il est constitué pour chaque source par une trapèze isocèle formé d'une petite base de 10m de long, 5m en aval du collecteur, d'une grande base de 50m de long à 50m en amont du collecteur, la médiane étant axée sur le drain principal ;

Pour le puits de Zaessingue, il est constitué par un terrain de 11ares acquis pour le Syndicat ;

Pour le puits dans le Blockhaus de Magstatt-le-Bas, il est constitué par l'ensemble de l'ouvrage militaire.

### 2) – Périmètre de protection rapprochée

Il est limité comme indiqué sur le plan annexé à l'arrêté.

### 3) – Périmètre de protection éloignée

Il est limité :

- à l'Ouest : par une limite communale passant au Geissboden ;
- au Sud : par une limite communale, puis un chemin au Reidreiben ;
- vers l'Est et le Nord : tout le bassin versant d'alimentation des captages est couvert par des zones de protection rapprochée.

-----



---

# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)