



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERLAUTERBACH

# Modification simplifiée n°1

## 2 - Règlement

P  
R  
A  
G  
M  
A  
-  
S  
C  
E

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU  
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 12 DÉCEMBRE 2023

LE MAIRE

**ARTICLE U1**

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>			
<b>U1</b>	<b>Sont interdits :</b>	<b>Sont autorisés :</b>	<b>Sont autorisés, mais sous conditions :</b>
<b>SECTEUR Uh</b>		<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, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces de détail, 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 ceux existants.</li> </ul>
<b>SECTEUR Ur</b>			
<b>SECTEUR Ue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>A l'exception du secteur Ue, les dépôts de matériaux.</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 activités de service ;</li> <li>aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (<i>industrie, entrepôt, bureau</i>) ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'habitat dans la limite d'un logement par entreprise, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de surface d'exploitation de cette dernière.</li> </ul>
<b>SECTEUR Uea</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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>aux activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ;</li> <li>à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>SECTEUR Up</b>			
<b>SECTEUR Us</b>		<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension et / ou la création d'équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 500 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</li> <li>Les équipements sportifs et de loisirs de plein air.</li> </ul>
<b>SECTEUR Uj</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'annexes et d'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 30 mètres carrés (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</li> </ul>
<b>Ensemble de la zone U</b>			

## ARTICLE U1

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS			
U1	Sont interdits :	Sont autorisés :	Sont autorisés, mais sous conditions :
SECTEUR Uh	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> <li>A l'exception du secteur Ue, les dépôts de matériaux.</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 (<i>logement, hébergement</i>) ;</li> <li>aux activités de service (<i>artisanat, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma</i>) ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les commerces de détail, 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 ceux existants.</li> </ul>
SECTEUR Ur			
SECTEUR Ue		<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 activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>)</li> <li>aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (<i>industrie, entrepôt, bureau</i>) ;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'habitat dans la limite d'un logement par entreprise, ceci dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 30% de surface d'exploitation de cette dernière.</li> </ul>
SECTEUR Uea		<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 activités de service (<i>artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>) ;</li> <li>à l'habitat (<i>logement, hébergement</i>)</li> </ul> </li> </ul>	
SECTEUR Up			
SECTEUR Us		<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension et / ou la création d'équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 500 mètres carrés par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</li> <li>Les équipements sportifs et de loisirs de plein air.</li> </ul>
SECTEUR Uj			<ul style="list-style-type: none"> <li>La création d'annexes et d'abris de jardins dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 36 mètres carrés (par unité foncière) par rapport à celle existante au moment de l'approbation du PLU.</li> </ul>

## ARTICLE U2a

### PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p><b>SECTEUR Uh</b></p>	<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. Cependant :               <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 3 mètres et 4 mètres (hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture (le porche) d'entrée de propriété ne peut excéder une largeur de 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> <li>· Dans le cas d'un bâtiment comportant un décroché, au moins 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.</li> <li>· Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de ladite construction, ceci sans être contraint par les deux l'alinéas ci-dessus.</li> <li>· Sauf impératif de sécurité, dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite, un débord sur l'emprise publique est autorisé pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.</li> <li>· Par ailleurs, si une première construction principale respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> </ul> </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 0 et 4 mètres.</b></li> </ul>
<p><b>SECTEUR Ur</b></p>	<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> <li>· Dans la bande de recul située entre 0 mètre et 3 mètres par rapport aux emprises publiques, des constructions d'une largeur de 6 mètres maximum sont autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Concernant les carports ou les auvents comprenant au moins deux façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés au droit des emprises publiques ou en recul de celles-ci.</li> </ul>
<p><b>SECTEUR Ue</b></p>	<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.</li> </ul>	
<p><b>SECTEUR Uea</b></p>		
<p><b>SECTEUR Up</b></p>	<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>	
<p><b>SECTEUR Us</b></p>		
<p><b>SECTEUR Uj</b></p>		

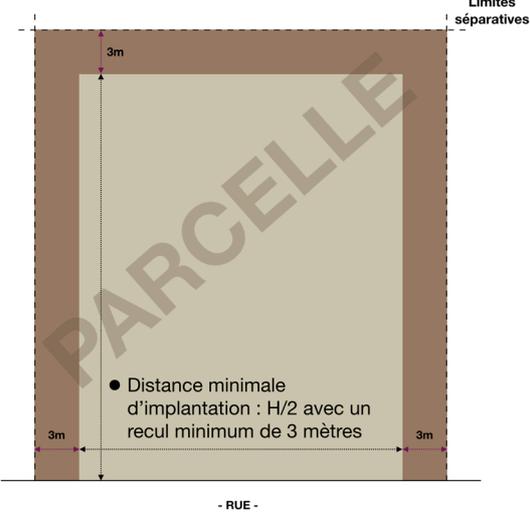
## ARTICLE U2a

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U2a	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p><b>SECTEUR Uh</b></p>	<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. Cependant :               <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 mètres et 4 mètres (hauteur maximale portée à 4,5 mètres pour la réalisation de porches) marquant l'alignement à l'emprise publique peut se substituer à la construction en limite. Dans ce cas, l'ouverture (le porche) d'entrée de propriété ne peut excéder une largeur de 4 mètres et les constructions peuvent être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> <li>Dans le cas d'un bâtiment comportant un décroché, au moins 50% de la façade sur rue doit respecter les modalités d'implantation de l'alinéa ci-dessus.</li> <li>Concernant l'extension d'une construction, elle peut se faire dans le respect et le prolongement de la ligne de recul existante de ladite construction, ceci sans être contraint par les deux l'alinéas ci-dessus.</li> <li>Sauf impératif de sécurité, dans le cas d'une construction existante implantée en limite ou quasiment en limite, un débord sur l'emprise publique est autorisé pour permettre la réalisation de l'isolation extérieure de la dite construction.</li> <li>Par ailleurs, si une première construction principale respecte les modalités d'implantation par rapport à l'emprise publique telle que définie ci-dessus, alors les autres constructions réalisées sur la même propriété peuvent également être implantées sans contrainte de distance par rapport à l'emprise publique.</li> </ul> </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 0 et 4 mètres</b>.</li> </ul>
<p><b>SECTEUR Ur</b></p>	<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> <li>Dans la bande de recul située entre 0 mètre et 3 mètres par rapport aux emprises publiques, des constructions d'une largeur de 8 mètres maximum sont autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les carports ou les auvents comprenant au moins deux façades totalement ouvertes (hors montants porteurs), ils peuvent être implantés au droit des emprises publiques ou en recul de celles-ci.</li> </ul>
<p><b>SECTEUR Ue</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le long de la voie principale de desserte du secteur Ue (le Kiesweg), l'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.</li> </ul>	
<p><b>SECTEUR Uea</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des autres voies, l'implantation des constructions peut se faire en limite de l'emprise des voies publiques ou en recul de celles-ci.</li> </ul>	
<p><b>SECTEUR Up</b></p>		
<p><b>SECTEUR Us</b></p>	<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>	
<p><b>SECTEUR Uj</b></p>		

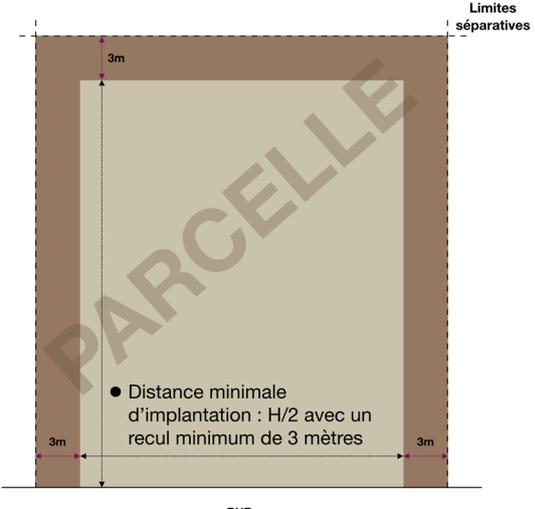
**ARTICLE U2B**

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
<p><b>SECTEURS</b> Uh - Ur Ue - Uea Up - Us</p>	<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>	
	<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, 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 de constructions implantées à moins de 70 cm de la limite séparative (c'est-à-dire implantées quasiment sur limite, <i>passage usuellement nommé Schlupf</i>), les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.</li> </ul>	

## ARTICLE U2B

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	
<b>SECTEURS</b> Uh - Ur Ue - Uea Up - Us	<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>● Distance minimale d'implantation : <math>H/2</math> avec un recul minimum de 3 mètres</p> <p>- RUE -</p>
	<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, 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 de constructions implantées à moins de 70 cm de la limite séparative (c'est-à-dire implantées quasiment sur limite, <i>passage usuellement nommé Schlupf</i>), les gouttières peuvent déborder de 70 cm au maximum du plan du mur de la construction considérée.</li><li>L'isolation extérieure des façades - des constructions existantes au moment de l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU - peut s'affranchir des présentes règles de recul minimal, ceci dans la limite d'une épaisseur d'isolant de 25 cm.</li></ul>	

ARTICLE U2B

PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :

SECTEURS  
Uh - Ur

- 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.

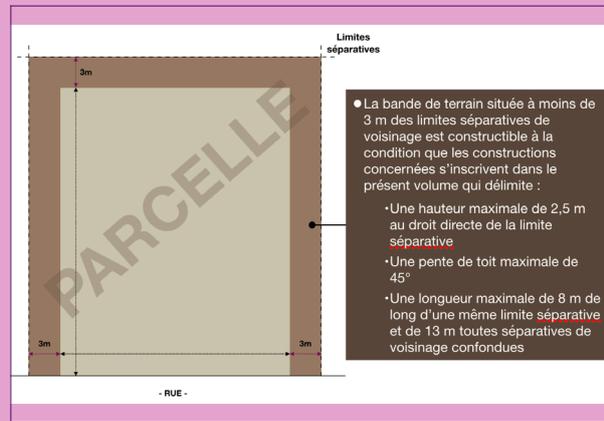
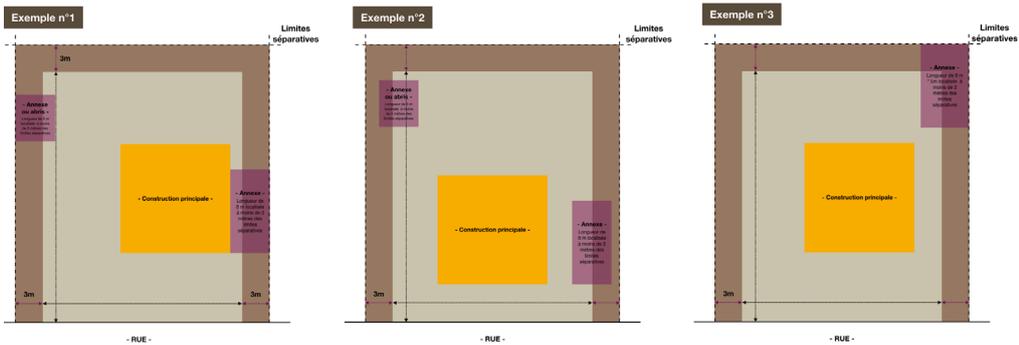


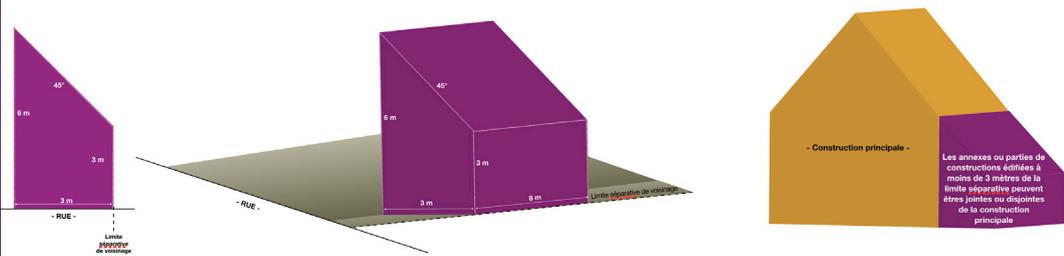
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



Voir les schémas en grand format en annexe

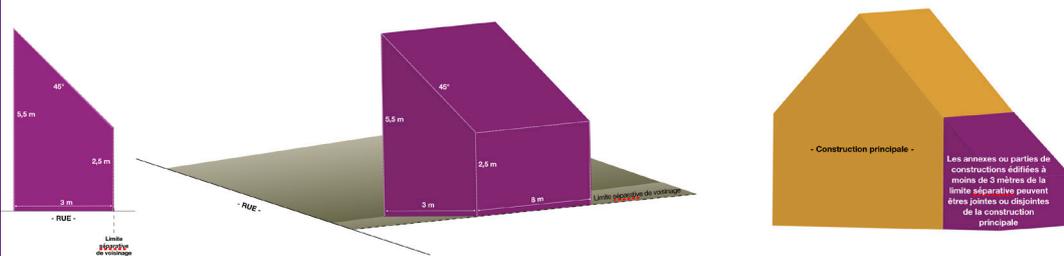
SECTEUR  
Uh

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



SECTEUR  
Ur

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



SECTEUR  
Uj

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au minimum de 3 mètres. Cependant les constructions pourront être implantées sur limite au droit des secteur Uh et Ur.

# ARTICLE U2B

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

### SECTEURS Uh - Ur

• 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.

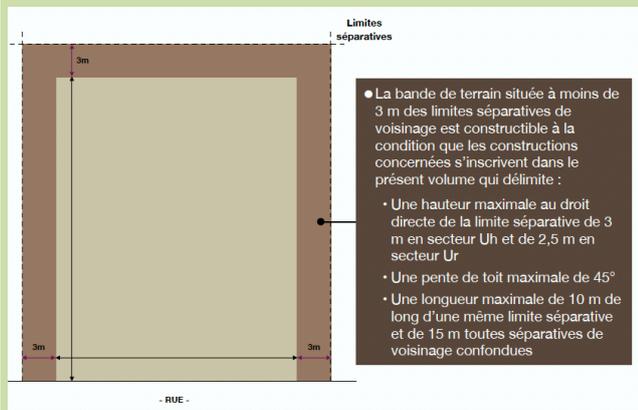
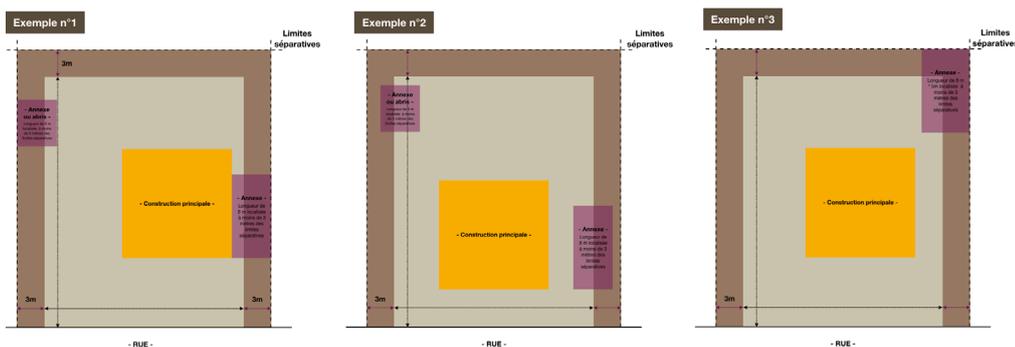


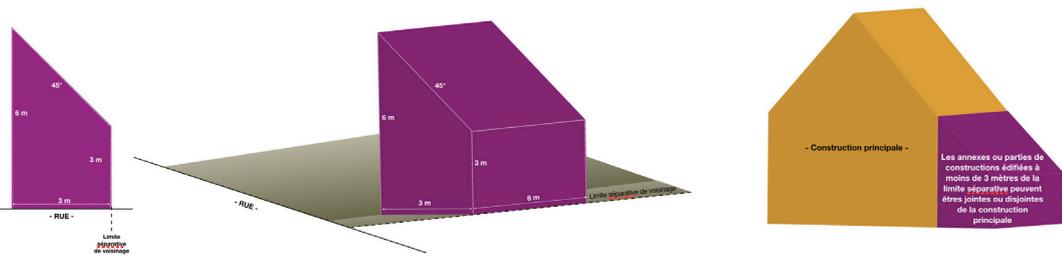
ILLUSTRATION DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS À MOINS DE 3 MÈTRES DES LIMITES SÉPARATIVES DE VOISINAGE



Voir les schémas en grand format en annexe

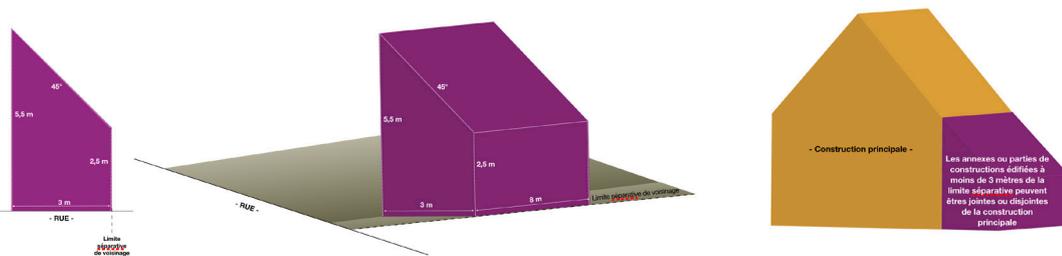
### SECTEUR Uh

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



### SECTEUR Ur

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



### SECTEUR Uj

• La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus proche sera au minimum de 3 mètres. Cependant les constructions pourront être implantées sur limite au droit des secteur Uh et Ur.

## ARTICLE U3

### PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :

U3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR Uh</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 45°.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondie.</li> <li>De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</li> </ul> </li> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li> <li>Par ailleurs, sont autorisés les toits plats pour les constructions édifiées en second rang ou en arrière des parcelles.</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> <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>SECTEURS Ur - Uea</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une pente minimale de 30°.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage.</li> </ul> </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 volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 10 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>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>
<b>SECTEUR Ue</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise entre 20° et 52° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Us</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 8 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Uj</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 15° et 45° ou traités en toits plats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>Ensemble de la zone 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>

## ARTICLE U3

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR Uh</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 45° pour les constructions ou parties de construction situées à moins de 15 mètres des emprises publiques. Cette pente minimale est ramenée à 30° pour les constructions ou parties de construction situées à plus de 15 mètres des emprises publiques               <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>De plus, 30% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique.</li> </ul> </li> <li>Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li> <li>Par ailleurs, sont autorisés les toits plats pour les constructions édifiées en second rang ou en arrière des parcelles.</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> <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>SECTEURS Ur - Uea</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une pente minimale de 30°.               <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage.</li> </ul> </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 volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions à toitures à pans est limitée à 10 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>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>
<b>SECTEUR Ue</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 15 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Up</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les toitures seront formées de pans d'une pente comprise inférieure 52° ou traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques.</li> </ul>	
<b>SECTEUR Us</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 8 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>SECTEUR Uj</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et abris doivent avoir une pente comprise entre 0° et 45° ou traités en toits plats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.</li> </ul>
<b>Ensemble de la zone U</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les constructions existantes dont les pentes de toitures ne respectent pas les pentes minimales et maximales définies, leur extension est possible dans le respect de la pente de toiture de la construction agrandie.</li> </ul>	<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>

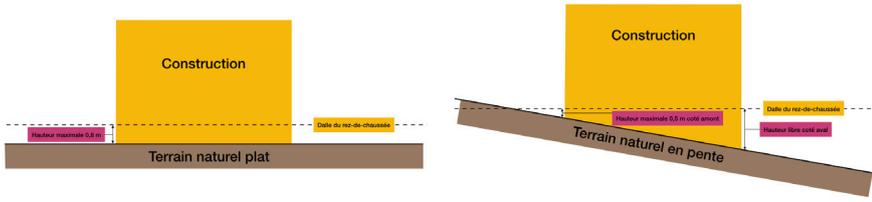
ARTICLE U5

PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :

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 façades en particulier se devront d'être établis 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 des maisons à colombage.</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> <div style="text-align: center;"> </div>
	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>Afin de privilégier une cohérence d'aménagement, 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. Cette hauteur est portée à 2 mètres en secteur Ue.</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 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 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> </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>

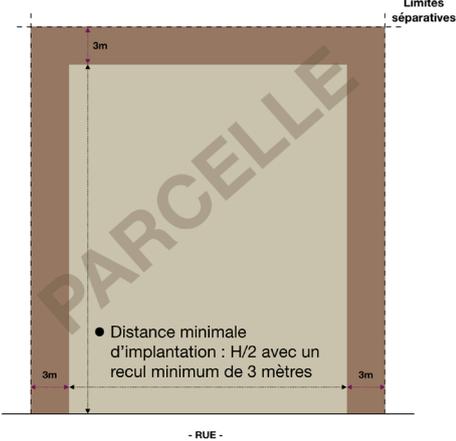
## ARTICLE U5

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

U5	<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>	
	<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 ou urbains.</li> <li>L'implantation du bâti et l'orientation des façades en particulier se devront d'être établis 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 des maisons à colombage.</b></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. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul>  <p>Cependant, cette clause ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes.</p>
<b>Ensemble de la ZONE U</b>	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<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>Afin de privilégier une cohérence d'aménagement, 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 mètres. Cette hauteur est portée à 2 mètres en secteur Ue.</li> </ul> <p>La mesure des hauteurs présentées ci-dessus est faite à chaque point au droit de la limite séparative, ceci mesuré du côté du voisin. Dans ce cadre, et dans le cas de la présence d'un différentiel de pente ou d'un mur de soutènement (dans les deux cas d'une hauteur supérieure de 50 cm) en limite entre les deux voisins, les hauteurs dites maximales peuvent être augmentées de 50 centimètres pour le propriétaire surplombant. Dans tous les cas, la possibilité d'établir une clôture «garde corps» d'une hauteur de 1,1 mètre est possible.</p>
	<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<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>
	<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> <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> </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>

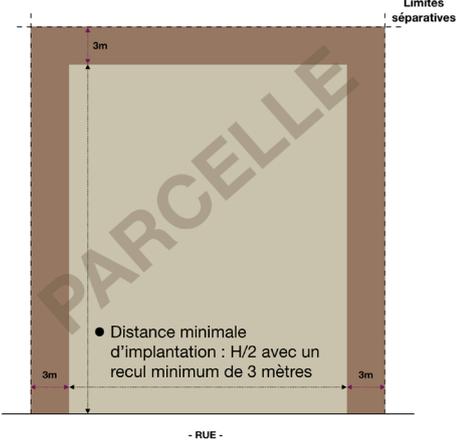
**ARTICLE AU2B**

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
<p><b>SECTEUR 1AU</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La distance minimale d'implantation des constructions par rapports 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> <li>Ce recul minimal de 3 mètres est porté à 8 mètres au droit des secteurs Uh et Ur.</li> </ul>	 <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>	

## ARTICLE AU2B

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU2b	ALIGNEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*	
SECTEUR 1AU	<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>● 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>		

## ARTICLE AU3

### PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :

AU3	TOITURES	HAUTEURS
<p><b>SECTEUR 1AU</b></p>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux à trois pans (et deux fois deux pans dans le cas d'une construction en L) et être d'une pente minimale de 45°.</li> <li>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li> <li>- De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage.</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 volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</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 AU3

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU3	TOITURES	HAUTEURS
<b>SECTEUR 1AU</b>	<p><b>Les toitures doivent comprendre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deux à trois pans (et deux fois deux pans dans le cas d'une construction en L) et être d'une pente minimale de 30°.<ul style="list-style-type: none"><li>- Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi.</li><li>- De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique, ceci sous réserve que la partie traitée en terrasse soit située sous faitage.</li></ul></li></ul> <p><u>ou</u></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 volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>, les toitures sont libres et non réglementées.</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>

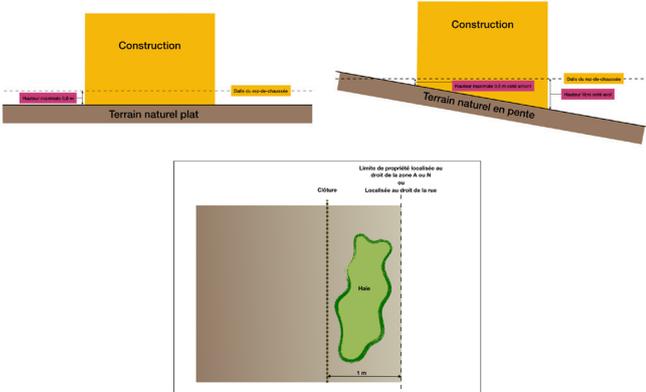
**ARTICLE AU5**

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

AU5	<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>	
<b>SECTEUR 1AU</b>	<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 ou urbains.</li> <li>Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.</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. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul> <div data-bbox="703 757 1350 1155" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">Voir les schémas en grand format en annexe</p>
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<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>Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètres en limites séparatives de voisinage. L'éventuelle pose de grillage est autorisée, mais doit se faire côté intérieur de la haie, la hauteur du dit grillage ne pouvant être supérieure à celle de la haie.</li> </ul>
	<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<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>
	<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> <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> </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 AU5

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

AU5	<b>ARCHITECTURE ET PAYSAGE</b> <b>INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS</b>	
<b>SECTEUR 1AU</b>	<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 ou urbains.</li> <li>Les constructions devront s'inscrire dans une cohérence d'ambiance, de tonalité et de matérialité.</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. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :</li> </ul>  <p style="text-align: center;"><i>Voir les schémas en grand format en annexe</i></p>
	<b>AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS</b>	<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>Les clôtures éventuelles seront constituées de manière dominante d'arbustes caducs d'essence locale. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre côté rue et 2 mètres en limites séparatives de voisinage.</li> </ul>
	<b>ESSENCES VÉGÉTALES</b>	<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>
	<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> <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> </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 A1**

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
<b>SECTEURS Ac - Acp</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), 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>
<b>SECTEUR Acp</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>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 (impliquant ou non des périmètres sanitaires), 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> <li>Les installations nécessaires au fonctionnement des puits de pétrole existants.</li> </ul>
<b>SECTEUR Acr</b>			<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.</li> </ul> <p>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.</p>
<b>SECTEUR Anc</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris de pâtures nécessaires à une activité agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 30 mètres carrés et ouvert sur au moins 1 côté.</li> </ul>

## ARTICLE A1

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

A1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés sous conditions :
<b>SECTEURS Ac - Acp</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), 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>
<b>SECTEUR Acp</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>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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions liées aux exploitations agricoles (impliquant ou non des périmètres sanitaires), 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> <li>Les installations nécessaires au fonctionnement des puits de pétrole existants.</li> </ul>
<b>SECTEUR Acr</b>		<ul style="list-style-type: none"> <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, 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.</li> </ul> <p>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.</p>
<b>SECTEUR Anc</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris de pâture nécessaires à une activité agricole, sous réserve qu'ils soient d'une emprise au sol maximale de 36 mètres carrés et ouverts sur au moins 1 côté.</li> </ul>

## ARTICLE N6

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

**ARTICLE A6**

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL  
ET PAYSAGER DES ESPACES**

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU**

**ARTICLE N6**

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL  
ET PAYSAGER DES ESPACES**

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

#### 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.

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU**

#### 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.
- 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.

## **ANNEXES**

### **PLU APPROUVÉ LE 2 MARS 2020 :**

#### **2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE**

### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU**

#### **2. LISTE DES DESTINATIONS - INDICATIVE ET NON EXHAUSTIVE**

Les destinations et sous-destinations définies aux articles U1, AU1, A1 et N1 ont prévalence sur la présente liste qui se veut indicative et non exhaustive

---

# 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)