

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UJ : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UJ.
2. Le changement de destination des constructions et installations existantes.
3. L'extension des constructions et installations existantes, sauf les abris de jardin.
4. La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis, sauf les abris de jardin.
5. Les piscines enterrées.

Article 2 UJ : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Un seul abri de jardin par unité foncière est autorisé à condition de ne pas dépasser 40m² au sol.
2. La réhabilitation* ou l'aménagement des constructions existantes dans les volumes existants.

Article 3 UJ : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UJ : Emprise au sol maximale

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m² d'emprise au sol.

Article 5 UJ : Hauteur maximale des constructions

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.

Article 6 UJ : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
"Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 7 UJ : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
"Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 8 UJ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
"Dispositions applicables à toutes les zones".

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 UJ : Insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UJ : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les façades des abris de jardin doivent être d'aspect bois.

Article 11 UJ : Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur des clôtures est de 1,50 mètre maximum.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Les clôtures doivent être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.

Article 12 UJ : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UJ : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluies doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 UJ : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable

Non réglementé.

**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON
BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 15 UJ : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

Article 16 UJ : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations,
d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé

Article 17 UJ : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UJ : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UJ : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé

Article 20 UJ : Mutualisation des aires de stationnement

Non réglementé

SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 UJ : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article 22 UJ : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

1. Eaux potable

Non réglementé

2. Réseaux d'énergie

Non réglementé

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Non réglementé

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Non réglementé

Article 23 UJ : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

100% de la surface non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales.

Article 24 UJ : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Non réglementé

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
A TOUTES LES ZONES

1901

1902

1903

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits

1. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
2. Les étangs.
3. Les carrières, sauf en secteur de zone Nc à St Pierre Bois.
4. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Giessen, sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.
5. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au «règlement graphique-plan risques» :
 - Dans la zone d'effets létaux (PEL) : la délivrance du permis de construire d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est subordonnée à une analyse de compatibilité – SUP1
 - Dans la zone d'effets létaux (PEL) : est interdite l'ouverture d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 300 personnes – SUP2
 - Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : est interdite l'ouverture des d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes – SUP3

Les largeurs de zones d'effets létaux à respecter sont :

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone d'effets létaux – SUP1	Zone d'effets létaux – SUP2	Zone d'effets létaux – SUP3
GRT Gaz	Gaz	DN450 - 1969 Cerville-Baldenheim (Alsace1) DN : 450 mm / PMS : 67.7 bar	165	5	5
		DN450 - 1976 Cerville-Baldenheim (Alsace2) DN : 450 mm / PMS : 67.7 bar	165	5	5
		DN80 - 1994	15	5	5

		Breitenau - Villé (DP) DN : 80 mm / PMS : 67.7 bar			
		DN80 - 1979 Dieffenbach-au-Val - Dieffenbach-au-Val DN : 80 mm / PMS : 67.7 bar	15	5	5

6. Toute construction et extension située en secteur d'aléas miniers inscrits au « règlement graphique-plan risques ».
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage non liées à une activité professionnelle de garage

Article 2 : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations et leurs aménagements à condition d'être liés notamment :
 - à la sécurité,
 - aux différents réseaux,
 - à la voirie, y compris les déplacements doux (pistes cycles, cheminements piétons,...)
 - aux voies ferrées,
 - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
 - au stockage et à la distribution d'énergie,
 - au fonctionnement des technologies de la communication...,...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifique.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame " Espace contribuant aux continuités écologiques ", l'abattage, la coupe ou le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame graphique « Espace contribuant aux continuités écologiques » et dans les marges de recul.
6. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du règlement de zone concernée pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées, qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.
7. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE), les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à l'Arrêté Préfectoral en vigueur.

8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur le plan risques du document graphique, à condition que les bâtiments* soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
9. Dans les secteurs Natura 2000, l'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site NATURA 2000.
10. Dans les secteurs repérés dans le document risques du règlement graphique par la trame «Périmètre de Protection des captages d'eau potable», les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
11. Un seul abri pour animaux ou rucher par unité foncière est autorisé à condition de ne pas dépasser 30m² au sol et d'être ouvert sur au moins un côté pour les abris à animaux.
12. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Giessen, les constructions et installations sont soumises aux dispositions stipulées dans les Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 : Emprise au sol maximale

1. Dispositions générales

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

2. Dispositions particulières

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif*, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

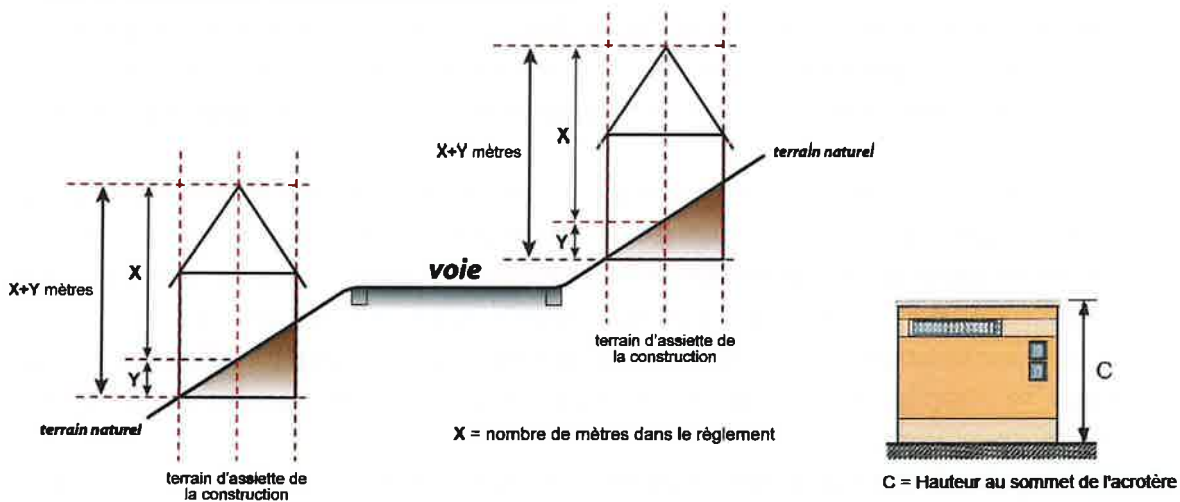
Article 5 : Hauteur maximale des constructions

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions
- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette* de la construction* avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère*).

Croquis illustratifs :

Terrain en pente

Mode de calcul : par rapport à la moyenne du terrain d'assiette



Source : OTE Ingénierie – Février 2017

- 1.2. Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel* d'assiette* de la construction.
- 1.3. Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- 1.4. Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
2. Dispositions générales
- 2.1. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

- 2.2. Sauf dispositions graphiques particulières, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

Article 6 : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

3. Dispositions générales

- 3.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade*. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, perrons, ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- 3.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 3.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de constructions portées au règlement graphique. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne de construction, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais sont tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.
- 3.4. Pour les constructions et installations situées aux angles de rues, les règles d'implantation des zones ne s'appliquent pas dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité nécessitant un recul.
- 3.5. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité, ...). De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 3.6. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

4. Cours d'eau

Sauf dispositions graphiques particulières, et en dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à des reculs, les constructions et installations nouvelles doivent respecter les marges de recul inscrites au document graphique.

5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport à la gouttière.
- 1.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés nonobstant les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.
2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les constructions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

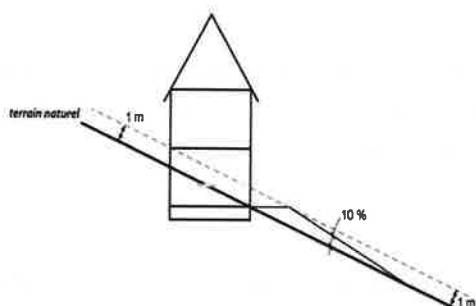
SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 : Insertion dans le contexte

1. Dispositions générales

- 1.1. 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.

- 1.2. A l'exception des occupations et utilisations du sol admises dans les zones et sauf en secteur de zone Nc, les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100m² et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres sont interdits.
- 1.3. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés sont interdits.
- 1.4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



Source : OTE Ingénierie

2. Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Article 10 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Dispositions générales

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

Article 11 : Caractéristiques des clôtures

La reconstruction de clôtures à l'identique est autorisée.

Article 12 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 13 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 14 : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable

1. La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30m.
2. Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m sont interdits.

**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON
BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques » sont interdites.

Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Dispositions générales

- 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1.2. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

2. Destination « Habitation »

- 2.1. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat*, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
- 2.2. Pour les constructions comportant plus d'un logement, l'aménagement d'aires de stationnement extérieur ne peut être réalisé en enfilade.

3. Destinations « Commerces et activités de services », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

4. Travaux de transformation

- 4.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
- 4.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

5. Stationnement des bicyclettes

Les constructions nouvelles, hors maisons individuelles, devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

Article 20 : Mutualisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies ci-avant peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces, ... à l'exception des logements).

SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
4. La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
5. Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
 - de sécurité et limiter la gêne aux usagers.
 - de la protection civile.
 - de la lutte contre l'incendie.
 - liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.
6. Tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.
7. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

Article 22 : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eaux potable

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Réseaux d'énergie

2.1. Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

2.2. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les cours d'eau, fossés et égouts pluviaux est interdite.

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Article 23 : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

3. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet.

- L'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
 - Le stockage et le tamponnage dans les citernes, dans les ouvrages bétonnés enterrés, et sur les surfaces extérieures.
4. En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l'opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

Article 24 : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagnent de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.