

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **BENFELD**

## REGLEMENT

### PAGES MODIFIEES (*RECTO/VERSO*)

Révision POS en PLU le 07/01/2014  
Modification n°1 PLU le 28/02/2017

#### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

##### MISE A DISPOSITION

Vu pour être annexé à la délibération du 12 septembre 2017,



A Benfeld,  
le 12 septembre 2017

Le Maire,  
Jacky WOLFARTH



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



**Dispositions particulières**

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Non réglementé

**ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

**Dispositions générales**

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 15 mètres,
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 10 mètres.
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 12 mètres.

Au delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres,
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 4 mètres.

- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres.

### **Dispositions particulières**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article sont autorisées dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

La nature et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du domaine public au droit de la parcelle. La hauteur est mesurée en limite du domaine public. Dans le cas de mise en œuvre d'un muret de soubassement, la hauteur de celui-ci sera comprise entre 20 et 80 cm.

Des dispositions différentes peuvent cependant être imposées pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures ou de porches semblables aux anciens et renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### **Clôtures en limite séparative :**

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE 12 UA : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation</u> : - par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée	1 place
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat</u> : • par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues</u> : habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités;	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **Dans le secteur identifié au document graphique du règlement (T du centre-ville)**

Il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, ou aux bureaux.

## **ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

30% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Dans la bande des 15 mètres le long des berges des cours d'eau, tel qu'indiqué au document graphique du règlement, toute augmentation de l'imperméabilisation est interdite.

---

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 14 UA : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 15 UA : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 16 UA : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE  
COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

**PAGE SANS MODIFICATION MAIS AVEC TEXTE DECALE**

## **ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

Sur une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Au delà d'une profondeur de 30 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'une hauteur maximale de 3,50 m.

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

---

Non règlementé.

## **ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

### **Dispositions générales**

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 15 mètres
  - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 10 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
  - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 11 mètres.

### **Dispositions particulières**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

## **ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci. La nature et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 1,60 mètres par rapport au niveau du domaine public au droit de la parcelle. La hauteur est mesurée en limite du domaine public. Dans le cas de mise en œuvre d'un muret de soubassement, la hauteur de celui-ci sera comprise entre 20 et 80 cm.

La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### **Clôtures en limite séparative :**

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du fond voisin. Elle est limitée à 2 mètres.



## **ARTICLE 12 UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès suffisant.

### **Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la destination des constructions et est celui prévu au tableau ci-après.

⇒ **En zone UB**

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u> - Jusqu'à 170 m <sup>2</sup> de surface de plancher  - Au-delà de 170 m <sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	3 places dont 2 extérieure  2 places supplémentaires dont 1 extérieure
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> - par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
<u>Hébergement hôtelier, exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif</u>	selon besoins
<u>Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues : habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités;</u>	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues

⇒ **En zone UBx**

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation :</u>	Non réglementé
<u>Commerce / industrie / artisanat entrepôt:</u> - par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place
<u>Bureaux:</u> - par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place

Hébergement hôtelier/ exploitation agricole/ équipements publics ou d'intérêt collectif	selon besoins
Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des deux roues : habitat collectif, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités;	Local ou aire destiné au stationnement des deux roues

### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ *Pour les changements de destination*

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ *Pour les extensions et travaux de réhabilitation :*

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

### **ARTICLE 13 UB : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

40% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Dans la bande des 15 mètres le long des berges des cours d'eau, tel qu'indiqué au document graphique du règlement, toute augmentation de l'imperméabilisation est interdite.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

#### **ARTICLE 15 UB : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 16 UB : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 6 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

### **Dispositions générales**

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de la voie publique.

### **Dispositions particulières aux cours d'eau**

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau tel qu'indiqué au document graphique du règlement.

En l'absence d'indication figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres des berges des cours d'eau.

Les surélévations des constructions existantes non conformes à ces règles à la date d'approbation du P.L.U. sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de l'emprise au sol.

### **Dispositions particulières :**

Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, et chemins, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

## **ARTICLE 7 UE : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

Les constructions seront implantées :

- soit sur limite,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Disposition particulière :**

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

---

Non réglementé

## **ARTICLE 9 UE : EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 UE : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 11 UE : ASPECT EXTERIEUR**

---

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures sur rue :**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite du domaine privé doit être matérialisée au moins par des matériaux durs comprenant une fondation continue jouxtant le domaine public au niveau définitif de celui-ci.

La nature et l'aspect des clôtures devront s'harmoniser avec les lieux avoisinants et l'architecture de la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures, quelle qu'en soit la nature, est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du domaine public au droit de la parcelle. La hauteur est mesurée en limite du domaine public. Dans le cas de mise en œuvre d'un muret de soubassement, la hauteur de celui-ci sera comprise entre 20 et 80 cm.

La hauteur peut également être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

### **Clôtures en limite séparative :**

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel du fond voisin. Elle est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE 12 UE : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur

nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

---

**ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

50% des espaces libres seront aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Dans la bande des 15 mètres le long des berges des cours d'eau, tel qu'indiqué au document graphique du règlement, toute augmentation de l'imperméabilisation est interdite.

---

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE 14 UE : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 15 UE : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 16 UE : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

---

Non réglementé.

**PAGE SANS MODIFICATION MAIS AVEC TEXTE DECALE**

## **CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

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

---

#### **ARTICLE 1 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles citées à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée,
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
  - Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
  - Les étangs, les carrières.

##### **Dans la zone UX1**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce sauf celles liées à l'activité artisanale ou industrielle existante.

##### **Dans la zone UX4**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées au commerce sauf celles liées à l'activité artisanale ou industrielle existante.

#### **ARTICLE 2 UX : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **Dans les zones UX1, UX2 et UX3**

- Les logements de fonction ou de gardiennage nécessaires et liés à l'activité, dans la limite et aux conditions suivantes :
  - d'un logement par unité foncière,
  - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,

⇒ *Eaux pluviales* :

Conformément au règlement général d'assainissement, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires avec ou sans raccordement au réseau public.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ; les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Réseaux d'électricité, de téléphone, de télédiffusion**

Les branchements aériens sont interdits.

## **ARTICLE 5 IAUh : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE 6 IAUh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Définition du recul et mode de calcul**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas pris en compte les éléments de construction tels que clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

### **Dispositions générales :**

~~Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies nouvelles privées réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.~~

~~Dans le cas de bâtiments implantés sur les parcelles situées à l'angle de deux voies, cette règle ne s'applique que pour l'une des voies.~~

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan, les façades des nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.~~

Cette disposition ne s'applique pas

- aux constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.

~~Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la~~

conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

**Dispositions particulières :**

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés en retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

~~Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.~~

**ARTICLE 7 IAUh : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

---

**Dispositions générales**

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite,
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

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

---

Non réglementé.

**ARTICLE 9 IAUh : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE 10 IAUh : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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