



VILLE DE WASSELONNE

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE WASSELONNE

## REGLEMENT

### DECLARATION DE PROJET N°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 28/08/2023

A Wasselonne, le 30/08/2023  
Mme Michèle ESCHLIMANN, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



Siège social - Groupe OTE  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 Illkirch-Graffenstaden  
 Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 21010106	
								Page :	
A	23/4/2013	PLU approuvé	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>				2/83	
B	27/10/2014	MS1 et MS2	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>			<b>URB1</b>		
C	23/03/2015	M1	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>					
D	25/06/2018	MS3	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>					
E	09/12/2019	RA1 et M2	OTE - Karine QUIGNARD	<i>LD</i>					
F	31/01/2022	M3	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>					
G	03/07/2023	MS4	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>					
H	28/08/2023	DP1	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>					
Document2									

---

## Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>13</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA	14
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	23
Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UJ	31
Chapitre 4 - Règlement applicable au secteur UE	35
Chapitre 5 - Règlement applicable au secteur UX	40
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>47</b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone IAU	48
Chapitre 2 - Règlement applicable au secteur IAUE	55
Chapitre 3 - Règlement applicable au secteur IAUX	59
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone IIAU	64
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>69</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES</b>	<b>76</b>



# Titre I- **Dispositions générales**

## **Article 1- Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de WASSELONNE du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67520).

## **Article 2- Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### LES ZONES URBAINES

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- le secteur UA : centres anciens de Wasselonne et Brechlingen
- le secteur UB : développements de la ville autour des centres anciens ;
- le secteur UJ : secteurs de jardins à préserver ;
- le secteur UE : secteurs d'équipements publics ;
- le secteur UX : zones d'activités.

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- le secteur IAU : secteurs de développement prioritaire à vocation principale d'habitation ;
- le secteur IIAU : secteurs de développement à moyen ou long terme ;
- le secteur IAUX : secteur d'activités spécifiquement réservé à l'implantation d'activités tertiaires ;
- le secteur IAUE : secteur dévolu au développement des équipements publics.

### LES ZONES AGRICOLES

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

- la zone A : secteurs agricoles inconstructibles ;
- le secteur AC : secteurs agricoles constructibles.

### LES ZONES NATURELLES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont:

- la zone N ;
- le secteur NA : secteur paysager ;
- le secteur NB : constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux ;
- le secteur NC : camping privé ;
- le secteur ND : aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur NE : ancienne carrière à réaménager ;
- le secteur NG : carrière en exploitation ;
- le secteur NJ : zone de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, support d'aménagements hydrauliques et paysagers ;
- le secteur NP : parkings situés en zone orange du PPRI.

## LES AUTRES PERIMETRES

### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.

### **Zone inondable**

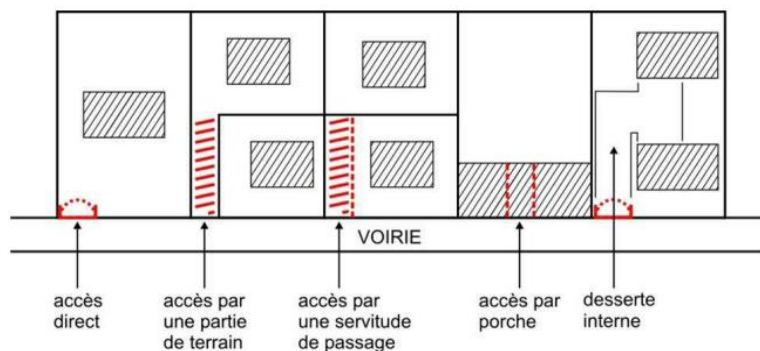
Cette zone correspond aux secteurs soumis aux risques d'inondation de la Mossig.

Pour tout projet d'aménagement, il conviendra de se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Mossig, annexé au PLU.

## **Article 3- Lexique**

### ACCES

L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit "accès direct", ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



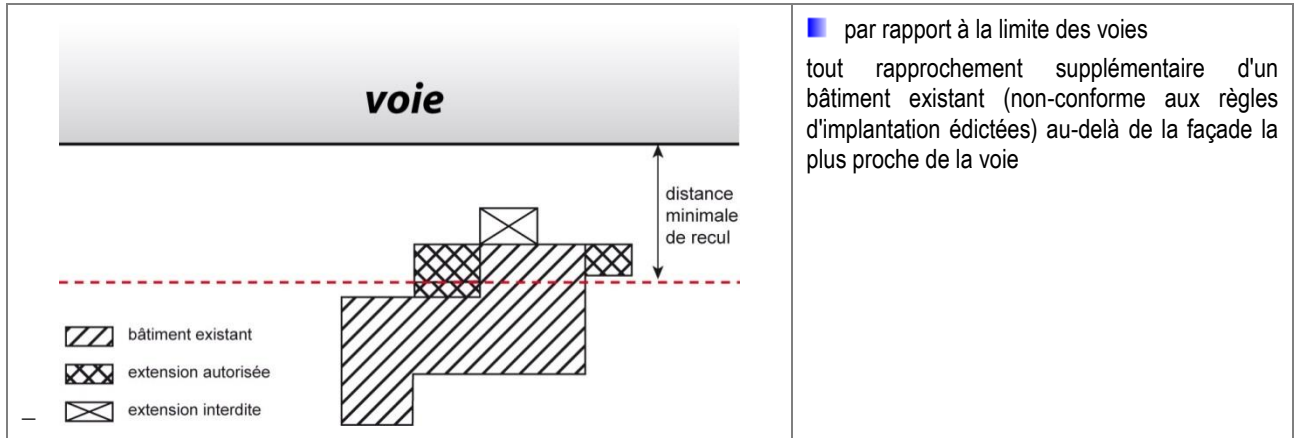
### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

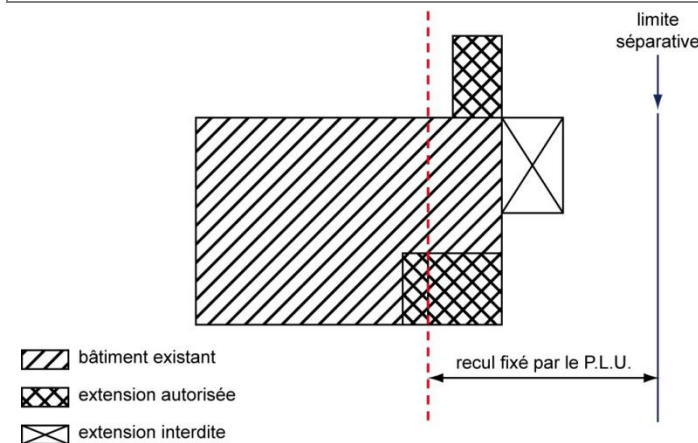


AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

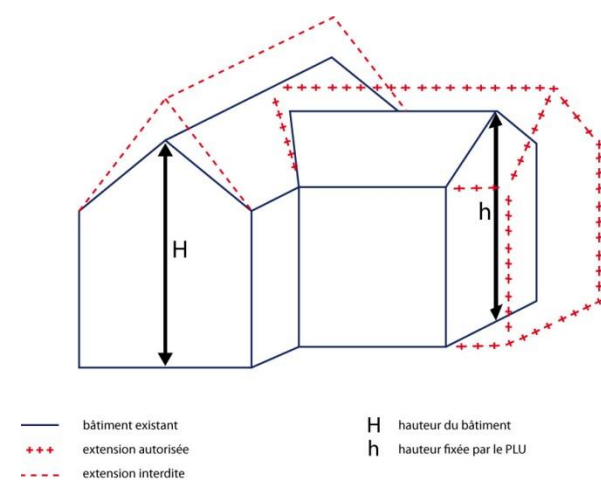
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :



■ par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



■ par rapport à la limite séparative  
tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative

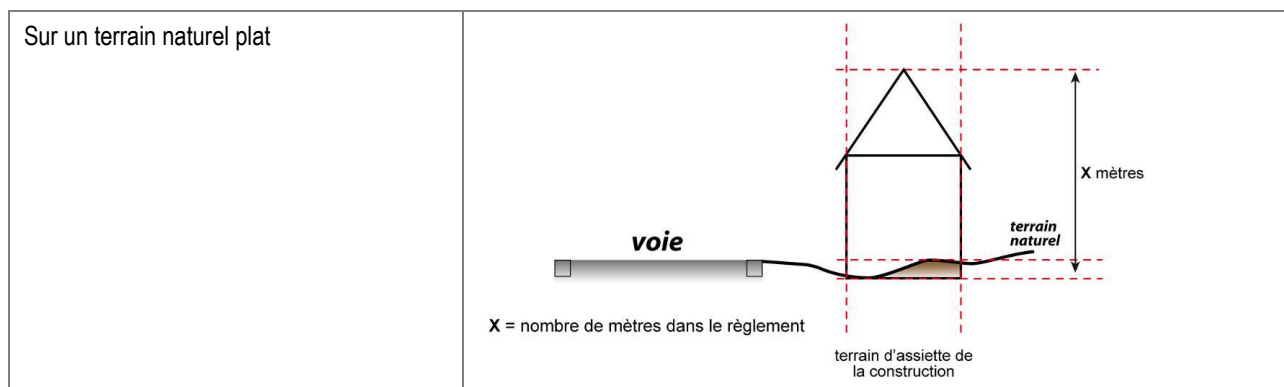


■ par rapport à la hauteur  
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

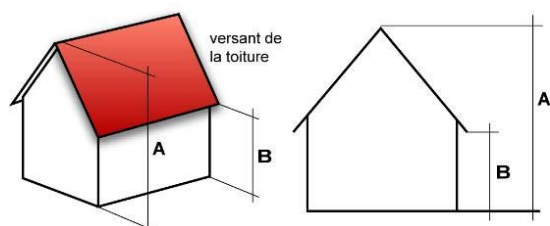
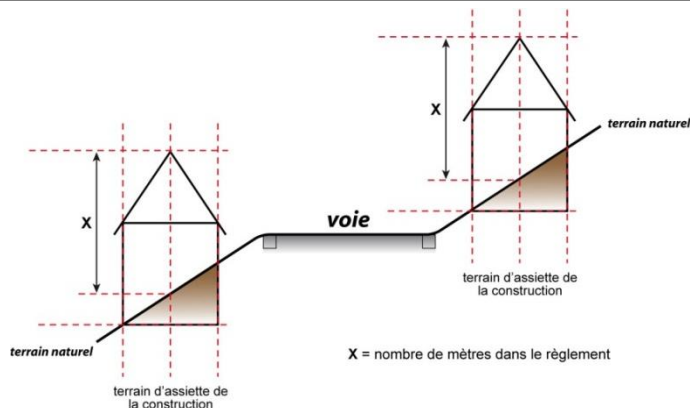
**CALCUL DE LA HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

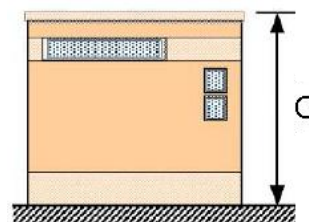
Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :



Sur un terrain naturel en pente



A = Hauteur au faîtage  
B = Hauteur à l'égout de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère

### CONSTRUCTION ANNEXE

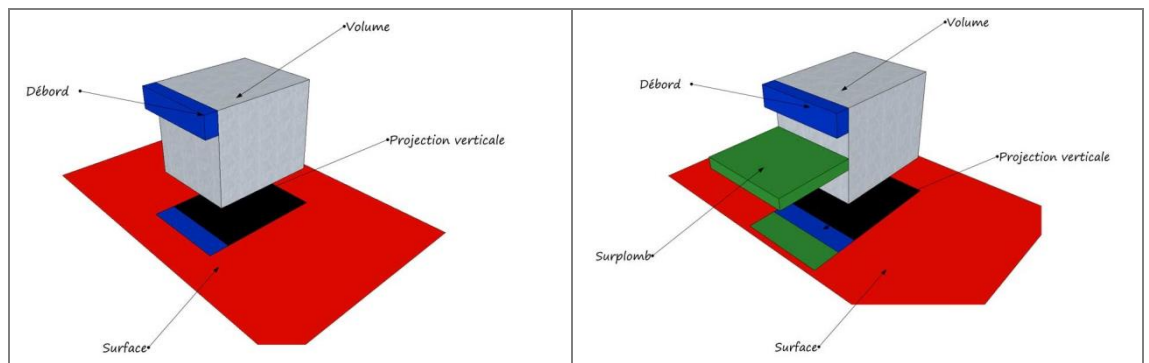
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction principale. Son emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et sa hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m hors tout.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des constructions annexes, les autres constructions sont considérées comme principales.

### EMPRISE AU SOL

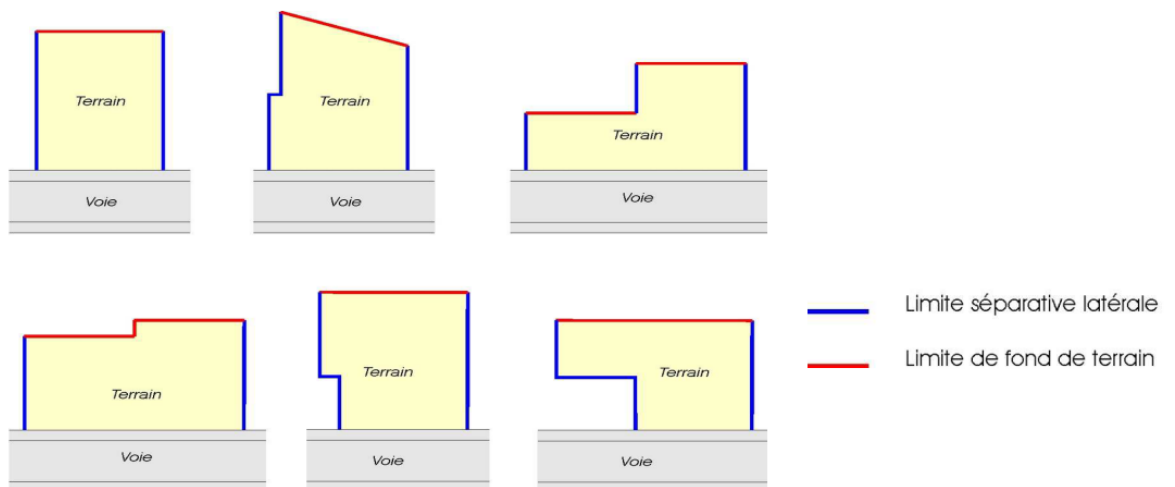
L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



### LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



#### NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

#### PERIMETRE DE RECIPROCITE

Certaines dispositions législatives ou réglementaires (Règlement Sanitaire Départemental ou réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement notamment) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. L'article L111-3 du code rural prévoit que la même exigence d'éloignement doit imposée à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

La distance d'éloignement correspondant à ces dispositions est appelée "périmètre de réciprocité" au titre du présent règlement.

#### UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

#### VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien qu'elle soit ouverte à la circulation des véhicules.

Titre II - **Dispositions applicables  
aux zones urbaines**

## Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA

---

### Caractère de la zone

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la ville, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat.

Le secteur UA comprend un sous-secteur UAa qui couvre le secteur de Brechlingen.

Par ailleurs, il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig annexé au PLU. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- UA - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Le changement de destination des locaux commerciaux de rez-de-chaussée vers l'habitat ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping ;
6. Les chenils.

## **Article 2- UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il s'agisse d'une reconstruction qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;
3. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;
4. Les couvertures des piscines, non intégrées à une construction principale, à condition de rester amovibles ;
5. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
6. Les installations et travaux divers suivants :
  - hormis les parkings publics, les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
7. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.

## **Article 3- UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## Article 4- UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

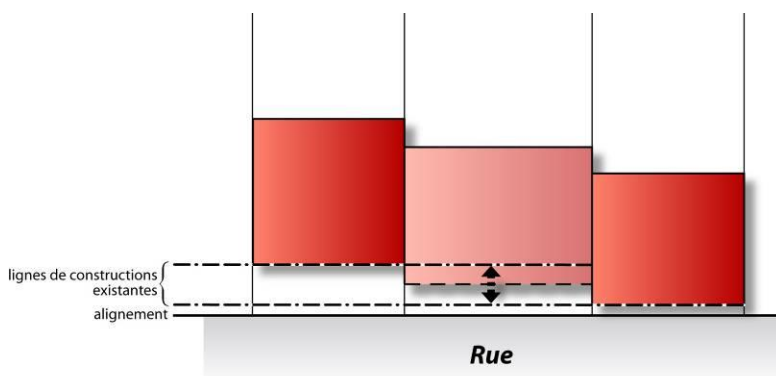
4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## Article 5- UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

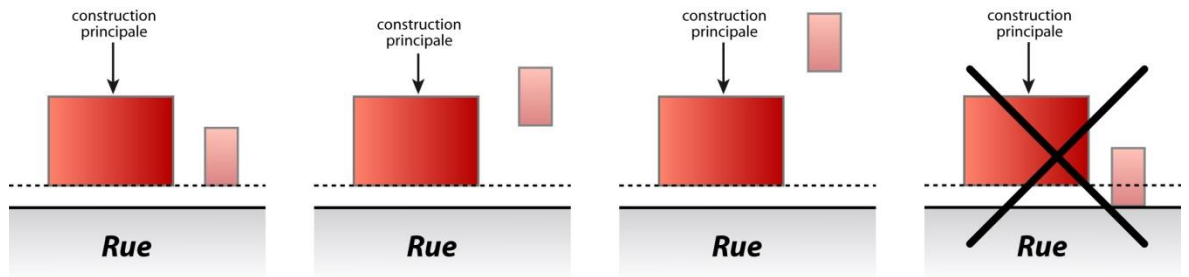
## Article 6- UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Au moins 70% du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifiée suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.

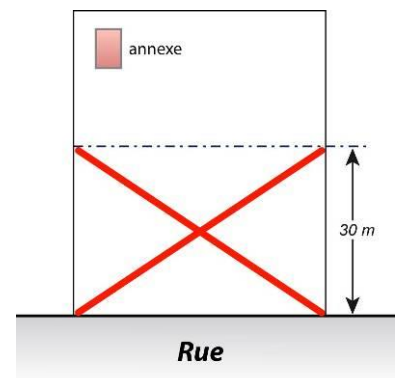




- Aucune construction en saillie n'est admise au-dessus du domaine public, à l'exception des débords de toiture.
- Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront, accolées ou non, dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment.



- En l'absence de construction principale sur l'unité foncière, les constructions annexes telles que définies au glossaire, s'implanteront obligatoirement à plus de 30 mètres de l'alignement.



### DEROGATIONS

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.
- Les constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'ont qu'un accès d'une longueur supérieure aux normes de recul prescrites, respecteront les dispositions de l'article 7-UA.

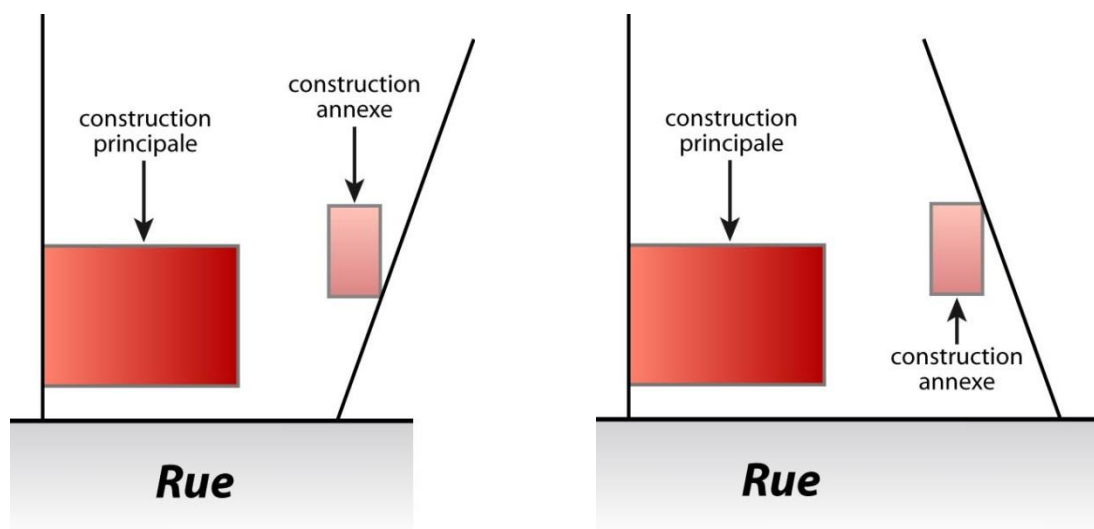
## Article 7- UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

#### **Sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies**

2. Les constructions s'implanteront
  - soit sur limite séparative latérale, sauf si la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre) ;
  - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Il est possible de déroger aux règles de prospect du second alinéa :
  - lorsque la construction voisine est implantée en léger recul (inférieur à 1 mètre), la nouvelle construction s'implantera en respectant également un léger recul, compris entre 0,50 et 1 mètre ;
  - lorsque la limite parcellaire n'est pas perpendiculaire à la voie, l'implantation des constructions annexes sur limite séparative est acquise si au moins un point de la construction s'implante au droit de la limite séparative ;



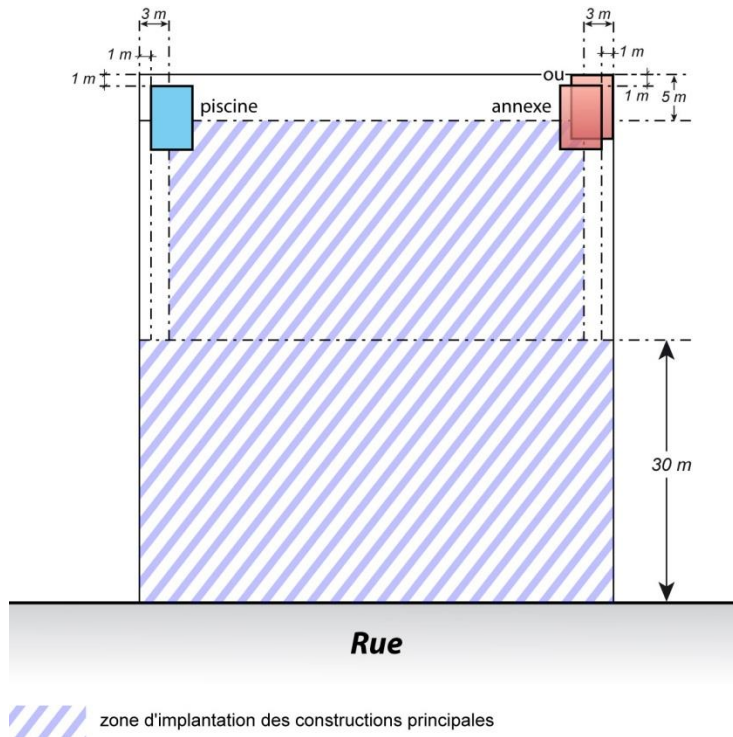
- pour les constructions ou extensions de constructions de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, qui peuvent s'implanter en respectant un recul minimal de 1 mètre.

#### **Au delà de 30 mètres de l'alignement des voies**

4. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
5. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
6. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

7. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
8. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
9. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite de fond de parcelle.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

10. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

### DEROGATIONS

11. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

**Article 8- UA - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9- UA - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10- UA - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions principales ne devra pas excéder 13 mètres.
4. Dans le secteur UAa, la hauteur maximale hors tout des constructions principales est limitée à 10 mètres
5. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres.

**DEROGATIONS**

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

**Article 11- UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### ARCHITECTURE

2. Les façades des constructions seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblais est interdite.

### TOITURES

5. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront, sur au moins 70% de leur emprise, des toitures à deux pans avec une pente comprise entre 42 et 52°.
6. Les constructions à usage agricole ou d'activités pourront présenter des pentes réduites sans être inférieures à 20°.
7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
8. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des constructions annexes et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, brun ou noir.
9. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant sont autorisées.
10. En cas de transformation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
11. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 8 du présent article.

### CLOTURES

12. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
13. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **Article 12- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13- UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

**Article 14- UA - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB

### Caractère de la zone

Le secteur UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.  
Il correspond aux extensions des centres anciens.

Par ailleurs, il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig annexé au PLU. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Il comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- UB - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;
5. Les chenils.

### **Article 2- UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. La reconstruction à l'identique des constructions non-conformes au présent règlement à condition qu'il ne s'agisse que d'une reconstruction partielle et qui fait suite à un sinistre ;
2. Les constructions à usage artisanal ou industriel à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitation ;
3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale, artisanale ou de production et d'être implantés sur la même unité foncière que l'activité ;

4. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité ;
5. Les couvertures des piscines, non intégrées à une construction principale, à condition de rester amovibles ;
6. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
7. Les installations et travaux divers suivants :
  - hormis les parkings publics, les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
8. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.

### **Article 3- UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4- UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.



## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

3. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales.
4. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration dans le sol sur la parcelle.
5. Une surverse vers les ouvrages de collecte des eaux pluviales est admise avec un débit limité à 5 L/s/ha.
6. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
7. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UB - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6- UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction principale s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
3. Toute construction annexe s'implantera en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

## DEROGATIONS

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

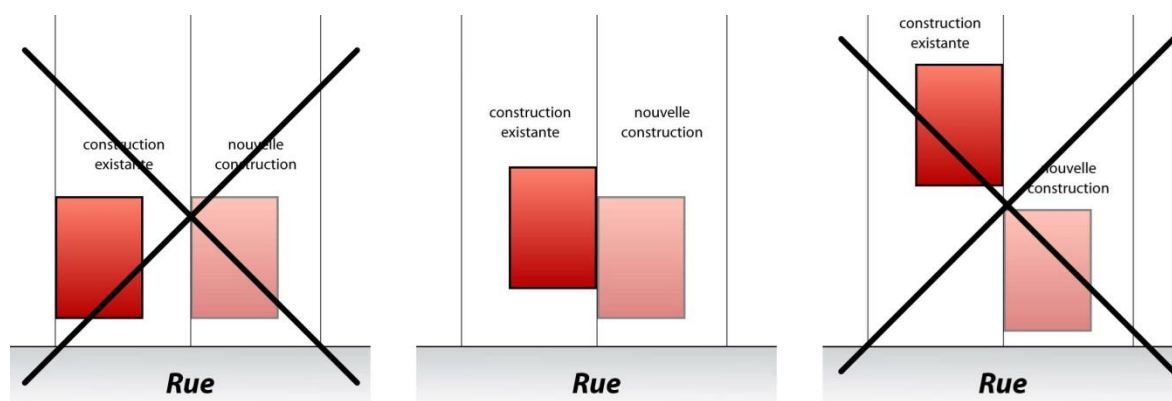
## Article 7- UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

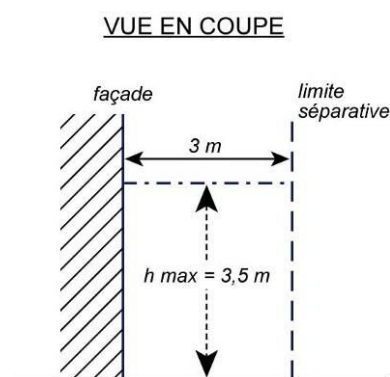
### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES

2. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.
3. Les constructions principales pourront s'implanter sur limite séparative latérale aux conditions cumulatives suivantes :
  - la longueur de la façade implantée sur la limite séparative latérale soit inférieure ou égale à 13 mètres ;
  - la longueur cumulée de l'ensemble des façades implantées sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière n'excède pas 20 mètres ;
  - la propriété voisine ne supporte aucune construction principale

OU supporte une construction principale implantée sur la limite mitoyenne, dans ce cas la nouvelle construction devra s'adosser au moins partiellement à la construction voisine ;



4. L'extension d'une construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, peut être implantée sur limite séparative ou en respectant un recul minimum de 1 mètre ;



5. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimum de 1 mètre ;
6. Les piscines s'implanteront avec un recul minimum de 1 mètre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

7. Les constructions principales respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
8. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative ou respecteront un recul minimum de 1 mètre ;
9. Les piscines s'implanteront avec un recul minimum de 1 mètre.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

10. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

DEROGATIONS

11. Il est possible de déroger aux règles de prospect du troisième alinéa lorsque la limite parcellaire n'est pas perpendiculaire à la voie, l'implantation sur limite séparative est acquise si un point de la construction se trouve au droit de la limite séparative ;
12. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
13. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

**Article 8- UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9- UB - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

### **Article 10- UB    Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 10 mètres au faîtage ;
  - 8 mètres au sommet de l'acrotère.
4. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

### DEROGATIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

### **Article 11- UB -    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

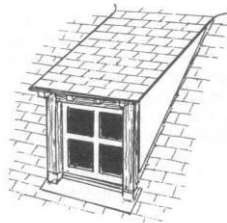
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

### ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

## TOITURES

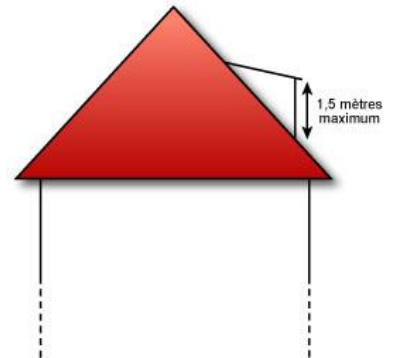
5. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront soit
  - des toitures à pans avec une pente comprise entre 42 et 52° ;
  - des toitures plates (inférieures à 10% ou 6°)
6. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.
7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).
8. Les lucarnes rampantes et les lucarnes à deux pans dites jacobines sont autorisées à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de la moitié de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 mètre.



lucarne rampante



lucarne à deux pans  
dite jacobine.  
ou à chevalet



9. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des constructions annexes et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, brun ou noir.
10. Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture ou des teintes non-conformes, des pentes ou une teinte identiques à l'existant sont autorisées.
11. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.
12. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 8 du présent article.

## CLOTURES

13. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,50 mètre.
14. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
15. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **Article 12- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :**

Pour chaque tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.  
Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

**POUR LES COMMERCES**

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente entre 50 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

**Article 13- UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 80% au moins des espaces non bâtis ne sera pas imperméabilisé – les espaces de stationnement en particulier ne seront pas imperméabilisés.
3. 25% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts en plein terre.
4. Les constructions qui opteront pour une toiture végétalisée extensive pourront bénéficier d'une réduction de l'obligation d'espace vert selon le ratio suivant : 1 m<sup>2</sup> d'espace vert équivaut à 3 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée.

**Article 14- UB - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UJ

### Caractère de la zone

Le secteur de zone UJ correspond aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lesquels peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées.

Il comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- UJ - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2-UJ sont interdites.

### **Article 2- UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Toutes constructions et installations à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
3. Les constructions à condition de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et une hauteur hors-tout de moins de 3,50 mètres ;
4. Les piscines à condition d'être implantées sur une unité foncière supportant une construction à usage d'habitation ;
5. Les couvertures des piscines à condition de rester amovibles.

### **Article 3- UJ - Accès et voirie**

Non règlementé

### **Article 4- UJ - Desserte par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public via le réseau existant sur la parcelle.

## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UJ      Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6- UJ-      Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voiries**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Le nu de la façade des constructions s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **Article 7- UJ-      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction devra s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
3. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.
4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

## **Article 8- UJ-      Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé



### **Article 9- UJ- Emprise au sol**

Non comprises les piscines, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'un seul tenant par unité foncière.

### **Article 10- UJ - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres hors-tout.
2. Ces règles ne s'appliquent pas:
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes avec des toits pentus non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;

### **Article 11- UJ- Aspect extérieur des constructions**

1. 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### SURFACES EXTERIEURES

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. La mise en œuvre de couleurs vives, agressives est interdite.

#### CLOTURES

4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres.

### **Article 12- UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non règlementé.

**Article 13- UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

**Article 14- UJ - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

**Article 15- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 4 - Règlement applicable au secteur UE

### Caractère de la zone

Le secteur de zone UE accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- UE - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou forestières ;
2. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
3. Les carrières ;

### **Article 2- UE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
  - ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
2. Les constructions à usage de commerce, services ou de bureaux à condition d'être liés à un service public ou d'intérêt collectif,
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Article 3- UE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

## **Article 4- UE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UE - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6- UE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement des voies.

### DEROGATIONS

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Article 7- UE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 0,5 mètre.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

#### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### **Article 8- UE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- UE - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- UE - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 15 mètres.

### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ;

### **Article 11- UE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article 13- UE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

### **Article 14- UE - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- UE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 5 - Règlement applicable au secteur UX

### Caractère de la zone

Le secteur de zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux ou commerciales, de l'hébergement hôtelier. Il comprend un sous-secteur UX1, situé route de Strasbourg, où les constructions et installations liées à des activités industrielles sont interdites.

Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doivent respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Il comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

*Extrait du rapport de présentation et de la notice de présentation*

### **Article 1- UX - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
2. Les carrières ;
3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
4. Le camping ;

#### EN SECTEUR UX1 UNIQUEMENT

5. Les constructions à usage industriel ;
6. L'hébergement hôtelier.



## **Article 2- UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
2. Les galeries commerciales à condition que leur surface de vente n'excède pas 10% de la surface de vente du magasin auquel elles sont associées ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

4. L'aménagement de la zone UX de part et d'autre de la RD25 (vers Hohengoef) prend en compte les OAP relatives aux secteurs UX, IAUX et IIAUX de part et d'autre de la route de Hohengoef.

## **Article 3- UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **Article 4- UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## ASSAINISSEMENT

### **Eaux usées**

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- UX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6- UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. En dehors du secteur UX1, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
3. En secteur UX1 uniquement, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

## DEROGATIONS

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7- UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

### EN DEHORS DU SECTEUR UX1 :

2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Toute construction ne pourra s'implanter que sur une seule limite séparative.

### EN SECTEUR UX1 UNIQUEMENT :

4. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

5. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

### DEROGATIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

## **Article 8- UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 9- UX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- UX - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.

#### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

### **Article 11- UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

#### ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

#### EN SECTEUR UX1

5. Si le bâtiment est implanté en longueur le long de la RD1004, il devra respecter le vocabulaire industriel de bord de rivière : couleur sombre et architecture sobre.
6. Si le bâtiment est implanté en largeur le long de la RD1004, il devra se référer au bourg et à son patrimoine de maisons individuelles : couleurs ocre/rouge, grès et de espaces extérieurs de type jardin.
7. Les bâtiments s'implanteront au niveau du terrain naturel à l'Ouest de la zone.

### **Article 12- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

#### EN DEHORS DU SECTEUR UX1

2. Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière.
3. Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est requis.
4. Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> puis 1,5 places par 50 m<sup>2</sup> au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>.
5. Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum d'une place par chambre.

### **Article 13- UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal.
3. Une plantation d'arbres sera réalisée en limite Nord de la zone.

### **Article 14- UX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16- UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



Titre III -

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone IAU

### Caractère de la zone

La zone IAU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone comprend deux secteurs notés respectivement IAU1 et IAU2.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- IAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions à usage industriel ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les entrepôts ;
4. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
5. Les carrières ;
6. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
7. Le camping ;
8. Les chenils.

### **Article 2- IAU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
2. Les couvertures des piscines, non intégrées à une construction principale, à condition de rester amovibles ;
3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés ;
4. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.



### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

6. L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation et porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 ha.
8. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacun des secteurs conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.
9. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
10. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
11. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
12. Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
13. En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
14. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

### **Article 3- IAU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

1. Les accès et voiries seront aménagés de manière à être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### ACCES

2. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
6. Dans le secteur IAU1, les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf si celles-ci ont vocation à être bouclées dans le cadre d'une opération ultérieure.
7. 7. Dans le secteur IAU2, Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **Article 4- IAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux d'assainissement de l'opération et sur la parcelle doivent être séparatifs.

### **Eaux usées**

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

4. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales.
5. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration dans le sol sur la parcelle.
6. Une surverse vers les ouvrages de collecte des eaux pluviales est admise avec un débit limité à 5 L/s/ha.
7. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### RESEAUX SECS

8. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### ORDURES MENAGERES

9. Les constructions neuves ont l'obligation de prévoir un espace, clos ou non, d'une superficie suffisante selon le mode de collecte en vigueur pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

## **Article 5- IAU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6- IAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
3. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### DEROGATIONS

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **Article 7- IAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.
2. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
3. Les constructions respecteront un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

4. Les constructions principales s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimal de 3 mètres.
5. La longueur de la façade implantée sur la limite séparative latérale doit être inférieure ou égale à 13 mètres par façade de la construction ;
6. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative latérale ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
7. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLES

8. Les constructions principales respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.
9. Les constructions annexes s'implanteront sur limite séparative ou respecteront un recul minimal de 1 mètre ;
10. Les piscines s'implanteront avec un recul minimal de 1 mètre.

#### DEROGATIONS

11. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

#### **Article 8- IAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- IAU - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions représentera au maximum 50% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article 10- IAU - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 10 mètres au faîtage ;
  - 8 mètres au sommet de l'acrotère.
4. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

### DEROGATIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

### **Article 11- IAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. Les couleurs sombres sont interdites en façade.
4. Les constructions de type rondins, non conformes au paysage local ou ne s'intégrant pas au cadre bâti déjà existant sont interdites.
5. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
6. Les façades de plus de 20 mètres de long intégreront des éléments de rupture sur une largeur minimale de 1 mètre (décrochement, traitement architectural, ...) à raison d'au moins un élément tous les 15 mètres de façade.
7. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

### TOITURES

8. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront soit
  - des toitures à pans avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
  - des toitures plates (inférieures à 10% ou 6°)
9. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.
10. A l'exception des vérandas, des serres, des couvertures de piscines, des constructions annexes et des bâtiments publics, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, brun ou noir.
11. L'installation d'équipements de mise en œuvre d'énergies renouvelables est admise en dérogation de l'alinéa 9 du présent article.

### CLOTURES

12. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,50 mètre.
13. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
14. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

## **Article 12- IAU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

### POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

- Pour chaque tranche entamée de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, deux places de stationnement doivent être créées, avec un maximum exigé de 3 places par logement.
- Les extensions de moins de 40 m<sup>2</sup> qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.

### POUR LES COMMERCES

- 2 places par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente entre 50 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- 1,5 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

### **Article 13- IAU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 80% au moins des espaces non bâtis ne sera pas imperméabilisé – les espaces de stationnement en particulier ne seront pas imperméabilisés.
3. 25% au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts en pleine terre.
4. Les constructions qui opteront pour une toiture végétalisée extensive pourront bénéficier d'une réduction de l'obligation d'espace vert selon le ratio suivant : 1m<sup>2</sup> d'espace vert équivaut à 3 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée.

### **Article 14- IAU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15- IAU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les toitures des constructions doivent être conçues pour permettre l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

### **Article 16- IAU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 2 - Règlement applicable au secteur IAUE

### Caractère de la zone

Le secteur de zone IAUE correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir principalement des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- IAUE - Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou forestières ;
2. Les entrepôts ;
3. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier ;
4. Les carrières ;

### **Article 2- IAUE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'elles soient nécessaires aux personnels des services publics ou d'intérêt général implantés dans la zone,
  - ou qu'elles soient liées à un intérêt collectif ;
2. Les constructions à usage de commerce, service ou de bureaux à condition d'être liés à un service public ou d'intérêt collectif,
3. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol,à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Article 3- IAUE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

## **Article 4- IAUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

3. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

4. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- IAUE - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6- IAUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### DEROGATIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.



### **Article 7- IAUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

#### DEROGATIONS

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### **Article 8- IAUE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- IAUE - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- IAUE - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 15 mètres.

#### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

### **Article 11- IAUE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12- IAUE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

### **Article 13- IAUE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

### **Article 14- IAUE - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15- IAUE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16- IAUE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 3 - Règlement applicable au secteur IAUX

### Caractère de la zone

Le secteur de zone IAUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir principalement les constructions et installations exclusivement réservées à l'accueil d'activités artisanales ou tertiaires.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites**

1. Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ;
2. Les constructions à usage industriel ;
3. Les carrières ;
4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
5. Le camping.

### **Article 2- IAUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions à usage d'habitation à condition
  - qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage pour des personnels dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'elles soient, sauf raison de sécurité, intégrées au volume du bâtiment d'activités ;
2. Les constructions à usage commercial à condition d'être liée à une activité artisanale implantée sur la même unité foncière ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

4. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
5. L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone.
6. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
7. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

### **Article 3- IAUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile devra présenter une largeur de chaussée de 6 mètres minimum.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4- IAUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux d'assainissement de l'opération et sur la parcelle doivent être séparatifs.

#### **Eaux usées**

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux pluviales**

4. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### RESEAUX SECS

5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5- IAUX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6- IAUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

#### DEROGATIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Article 7- IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Toute construction ne pourra s'implanter que sur une seule limite séparative.

#### DEROGATIONS

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### **Article 8- IAUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- IAUX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- IAUX - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.

### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

### **Article 11- IAUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### ARCHITECTURE

2. Les façades seront soit en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, brique, bardage, ...), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.
3. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.
4. L'implantation des constructions ou installations sur un talus artificiel ou en déblai est interdite.

### **Article 12- IAUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Le stationnement peut être mutualisé à l'échelle de l'opération comme indiqué dans les orientations d'aménagement et de programmation.
3. Les espaces de stationnement non couverts doivent être perméables sur au moins la moitié de leur surface.
4. Pour les bureaux, un minimum d'une place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est requis.
5. Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum d'une place par chambre.

### **Article 13- IAUX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 5 places. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à leur intégration paysagère.
3. Les aires de stockage extérieures devront être masquées par un écran végétal

### **Article 14- IAUX - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

### **Article 15- IAUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 16- IAUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone IIAU

### Caractère de la zone

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.

Elle comprend un secteur de zone IIAUX, destiné à permettre la constitution d'une réserve foncière pour le développement de la zone d'activité des Pins.

La zone IIAU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

Elle comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – IIAU sont interdites.

### **Article 2- IIAU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

### **Article 3- IIAU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Aucun nouvel accès ne peut être aménagé sur le réseau routier départemental.



**Article 4- IIAU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

**Article 5- IIAU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

**Article 6- IIAU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

DEROGATIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

**Article 7- IIAU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction s'implantera sur une limite séparative ou respectera un recul minimal de 3 mètres.

DEROGATIONS

3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

**Article 8- IIAU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9- IIAU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **Article 10- IIAU - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.

### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) ;

### **Article 11- IIAU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

### **Article 12- IIAU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

### **Article 13- IIAU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

### **Article 14- IIAU - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15- IIAU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- IIAU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



Titre IV - **Dispositions applicables  
aux zones agricoles**

### **Caractère de la zone**

La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur AC destiné à accueillir la construction de bâtiments agricoles.

Par ailleurs, elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

Elle comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- A - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – A sont interdites.

### **Article 2- A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **DANS TOUTE LA ZONE**

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies.
2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination ;
3. Un abri de pâture par unité foncière à condition d'être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, d'être ouverts sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres ;
4. Les opérations prévues en emplacements réservés ;

### DANS LE SECTEUR AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
6. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation ;
7. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale

### **Article 3- A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article 4- A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

#### ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées**

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **RESEAUX SECS**

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5- A - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6- A - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

### **DEROGATIONS**

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7- A - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts
  - 30 mètres par rapport aux lisières forestières.



### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### **Article 8- A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- A - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

### **Article 10- A - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.

### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

### **Article 11- A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

**Article 12- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

**Article 13- A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

**Article 14- A - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

Titre V - **Dispositions applicables  
aux zones naturelles ou  
forestières**

### **Caractère de la zone**

La zone N correspond à des secteurs naturels ou forestiers, partiellement ou non desservis par des équipements publics.

Elle comprend 7 secteurs de zone qui répondent à des dispositions particulières :

- Le secteur NA – secteur paysager
- Le secteur NB et le sous-secteur NB1 – constructions isolées et/ou non desservies par l'ensemble des réseaux
- Le secteur NC – camping privé
- Le secteur ND – aire d'accueil des gens du voyage
- Le secteur NE – ancienne carrière à réaménager
- Le secteur NG – carrière en exploitation
- le secteur NJ : zone de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole, support d'aménagements hydrauliques et paysagers
- Le secteur NP – parkings situés en zone orange du PPRI

Par ailleurs, elle comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut renforcer les dispositions du présent règlement.

Elle comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1- N - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – N sont interdites.

## **Article 2- N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
  - soit aux services publics ou d'intérêt général ;
  - soit à l'exploitation des réseaux et voies ;
2. L'aménagement et la réfection des constructions existantes ;
3. Les opérations prévues en emplacements réservés ;
4. Un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouverts sur au moins un côté et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres ;
5. Les constructions destinées à abriter des animaux, chevaux notamment, à condition de respecter les caractéristiques d'une construction annexe telle que définie aux dispositions générales ;
6. Les ruchers ;
7. Les abris de chasse à condition de respecter les caractéristiques d'une construction annexe telle que définie aux dispositions générales ;

### DANS LE SECTEUR NA

8. Les aménagements et installations à condition de participer à la valorisation du site dans le respect de la qualité et de l'intérêt du paysage ;

### DANS LE SECTEUR NB A L'EXCEPTION DU SOUS-SECTEUR NB1

9. Les aménagements et constructions à condition de constituer la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU des constructions existantes ;
10. L'implantation d'une construction annexe et d'une piscine par unité foncière ;

### DANS LE SOUS-SECTEUR NB1

11. L'aménagement, la réfection des constructions existantes et le changement de destination des constructions existantes sous réserve du respect du règlement du PPRi en vigueur ;

### DANS LE SECTEUR NC

12. L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes ;
13. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
14. Le camping ;

### DANS LE SECTEUR ND

15. Les constructions et installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage ;

DANS LE SECTEUR NE

16. Les remblais avec des matériaux inertes à condition d'être nécessaires au réaménagement de la carrière ;

DANS LE SECTEUR NG

17. L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
18. Les installations nécessaires aux activités d'exploitation des carrières ;

DANS LE SECTEUR NJ

19. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de dispositifs de rétention des eaux pluviales et de ruissellement ;

DANS LE SECTEUR NP

20. Les aménagements d'espaces de stationnement et de voiries à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression ;

**Article 3- N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Dans le secteur NP, les voiries seront conformes aux prescriptions de l'article 13.

**Article 4- N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

3. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### RESEAUX SECS

6. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5- N - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6- N - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal
  - de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
  - de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

### DEROGATIONS

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.



### **Article 7- N - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ;
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts ;
  - 30 mètres par rapport aux lisières forestières.

#### DEROGATIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
5. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

### **Article 8- N - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 9- N - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des abris de pâture ou des ruchers est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

### **Article 10- N - Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'emprise de la construction.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 3,50 mètres.

### DEROGATIONS

4. Dans le secteur NB, la hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 10 mètres.
5. Dans le secteur NC, la hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 5 mètres.
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
  - aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

### **Article 11- N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

### **Article 12- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Dans le secteur NP, les aires de stationnement seront conformes aux prescriptions de l'article 13.

### **Article 13- N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Dans le secteur NP, les revêtements utilisés pour la réalisation des aires de stationnement et des voiries sont perméables.
3. Dans le secteur NP, une plantation d'arbres sera réalisée en limite Nord de la zone.

### **Article 14- N - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

**Article 15- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article 16- N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé