

Département de la Moselle

Commune de

MITTELBRONN

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par la délibération du conseil municipal du 24 novembre 2008

REGLEMENT

Edition du 1^{ER} DECEMBRE 2008

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT

Service Urbanisme et Aménagement Quai Paul Vautrin 57000 METZ

Cabinet LAMBERT Géomètre 33 rue de Phalsbourg 67260 SARRE-UNION

Tel : 03 88 00 21 21 Fax : 03 88 00 23 28 mel regis.lambert.pial@wanadoo.fr

ESPAYS 46, boulevard d'Anvers 67000 STRASBOURG

Tél : 03.88.60.19.13 fax : 03.88.60.32.30 mel : espays@aol.com

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	5
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _A	5
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _B	12
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _E	17
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U _X	22
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU _H	28
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU _X	34
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IIAU	40
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	43
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	43
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	49
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N	49
GLOSSAIRE	55
Les emplacements réservés	55
La surface hors d'œuvre nette (SHON)	56
Le coefficient d'occupation des sols (COS)	56

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MITTELBRONN dans le département de la MOSELLE.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal notamment :

- Les articles du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'octroi des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol
- L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en X zones.

La zone urbaine U_A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_B où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 titre II du règlement.

La zone urbaine U_E où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser I AU_H où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser I AU_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone agricole A où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Champs d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.
- Aux occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Vocabulaire

Les Servitudes d'Urbanisme du PLU de MITTELBRONN sont divisées en quatre **types de zones** : urbaines U, A Urbaniser AU, Agricoles A et Naturelles N.

Chaque type de zone comprend plusieurs **zones** aux caractéristiques précises : U_A, U_X... Certaines d'entre elles, sont divisées en plusieurs **secteurs**, dont les dispositions réglementaires sont spécifiques : par exemple U_{Xa} pour les activités industrielles et U_{Xb} pour les activités de restauration.

Enfin, ces secteurs peuvent concerner plusieurs groupes de parcelles disséminées à différents endroits du territoire communal, dénommés **périmètres**.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A

La zone U_A correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de desservir les constructions à implanter.

La zone U_A correspond au village ancien, regroupant la partie la plus ancienne et la plus typée du bourg : le village-rue.

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

Article 1 U_A : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation au-delà d'une profondeur de **30 (trente) mètres** à partir de l'alignement de la voie publique
- Les habitations légères de loisirs
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
- Les ouvrages, canalisations, installations et travaux linéaires souterrains et aériens non nécessaires ou non liés à la desserte des occupations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Article 2 U_A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les démolitions,
à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
- L'extension des bâtiments d'élevage,
à condition qu'ils bénéficient d'une mise aux normes sans augmentation du cheptel.
- La transformation en locaux d'habitation de bâtiments anciens même au-delà d'une profondeur de **30 (trente) mètres** à partir de l'alignement de la voie publique,
à condition que cette transformation se réalise dans le volume existant.
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles,
à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
à condition qu'elles n'excèdent pas **400 (quatre cent) m²** de SHON (surface hors œuvre nette).
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations d'équipement,
à condition qu'elles soient prévues en emplacements réservés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_A : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **5 (cinq) mètres**.

La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser **100 (cent) mètres**. Ces impasses devront posséder une place de retournement.

Article 4 U_A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement**⇒ Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ Eaux pluviales

Au-delà de **20 (vingt) m²** de SHOB (surface hors œuvre brute), toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales, s'il existe.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 U_A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées dans l'alignement du bâti mitoyen existant : la façade principale du bâtiment doit être implantée dans l'inter-distance de l'alignement des bâtiments mitoyens riverains.

Cette règle ne s'applique pas aux petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, aux annexes de moins de **20 (vingt) m²** et aux abris de jardins de moins de 20 (vingt) m².

Une annexe est un bâtiment lié à une occupation urbaine du sol autorisée, qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation et qui est détaché du bâtiment principal.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantée dans une profondeur de **30 (trente) mètres** à partir de l'alignement de la voie publique.

Les nouvelles constructions en seconde ligne, sont interdites.

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

En cas de démolition d'un bâtiment existant, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée : la façade sur rue de la nouvelle construction doit être réalisée dans l'alignement des façades des bâtiments mitoyens riverains.

Article 7 U_A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées dans l'alignement de celles existantes. La façade sur rue de la nouvelle construction devra être édifiée d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le terrain a une largeur sur rue égale ou supérieure à **10 (dix) m**, l'implantation sur une seule des limites séparatives latérales est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite séparative, comptée horizontalement de tous points de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cependant, cette distance ne peut pas être inférieure à **3 (trois) m**.

Dans le cas d'une façade sur rue d'un bâtiment qui ne ferait pas toute la largeur du terrain, un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur de 3 (trois) m sera édifié dans le prolongement de la façade sur rue, dans l'inter-distance entre la façade dudit bâti et celle de la construction mitoyenne voisine. Ce mur doit être également érigé en retour pour rejoindre la construction riveraine.

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

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_A : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble de la construction ne doit pas dépasser **60 (soixante) %** de la surface du terrain.

Article 10 U_A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de **l'axe de la voirie de desserte** au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- hauteur maximale au faîtage : **15 (quinze) mètres**
- hauteur maximale à l'égout des toitures : **10 (dix) mètres**

L'angle de la toiture devra être compris entre **42° (quarante-deux degrés) et 48° (quarante-huit degrés)**.

Le bâtiment implanté en façade sur rue devra toujours avoir une **hauteur au faîtage supérieure** aux autres constructions situées à l'arrière de celui-ci.

Les toitures-terrasses, c'est-à-dire les bâtiments à toit plat accessible ou non, sont interdites.

La hauteur des bâtiments publics recevant du public n'est pas réglementée.

Article 11 U_A : Aspect extérieur

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

Le sens du faîtage des bâtiments implantés façade sur rue devra toujours être parallèle au sens de la rue.

La toiture devra être réalisée en **tuiles**, et comportera toujours **2 pans**.

Les balcons et terrasses en façade sur rue sont interdites.

L'implantation de toutes clôtures ou petites délimitations maçonnées, comme les murets, est interdite sur les usoirs.

Les mouvements de terre formant exhaussements de sol par rapport au terrain naturel sont interdits.

Les « chiens-assis » sur toiture sont interdits. Les fenêtres de toit sont autorisées à raison de **3 (trois) fenêtres** maximum **d'1 (un) mètre** carré chacune ; la surface totale de ces fenêtres de toit est limitée à **5 (cinq) %** de la surface de la toiture.

Article 12 U_A : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 (quinze) mètres carrés minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements:</u> • Par logement créé	1
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u> • Par tranche de 50 (cinquante) m ² de SHON	1
<u>Restaurants</u> • Pour 4 (quatre) couverts	1
<u>Hôtels :</u> • Par chambre	1
<u>Activités artisanales :</u> • Par tranche de 100 (cent) m ² de SHON	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Article 13 U_A : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.
40 (quarante) % des espaces libres seront traités en surfaces perméables.

Toute plantation privée est interdite sur les usoirs, en dehors du « Tour de Volet ».
Le Tour de Volet est une bande privative d'une largeur de **0,80 (zéro virgule quatre-vingt) mètre** le long de la ou des façades sur rue.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Pas de prescription

RAPPEL DE LA LEGISLATION LOCALE SUR LES USOIRS

« Code des Usages Locaux à Caractère Agricole » de Moselle
Bulletin Officiel de la Moselle 1980 Extraits

Article 58 relatif à la propriété usuaire

En règle générale, le terrain qui se trouve devant les maisons du centre ancien du village appartient à la commune, à moins qu'un titre spécial ne prouve le contraire ; les propriétaires ont le droit d'en user, mais ne peuvent revendiquer comme propriété que le Tour de Volet.

Article 60 relatif aux droits des riverains immédiats

Les riverains dont les immeubles sont attenants directement à l'usoir, ont la faculté de se servir des usoirs principalement comme chemin d'accès vers leurs immeubles, comme lieu de dépôt pour leur bois et autres matériaux [...] et le stationnement de véhicules.

Article 62 relatif aux droits des non-riverains

Les non-riverains, c'est-à-dire toutes autres personnes que les riverains immédiats ou autres riverains, peuvent circuler sur les usoirs, sans être astreints à observer une distance quelconque de l'usoir.

Ces deux articles 60 et 62 imposent le libre-passage de quiconque sur les usoirs publics. Cela entend que les jardinets, murets et autres petites maçonneries sont proscrites sur tout l'espace usuaire (*Réponse Ministérielle 1360 JOAN 7 Novembre 1988 p 3168*).

Au regard des articles 61 et 62 du CULCA, l'engazonnement et la plantation sur un usoir communal par le riverain peuvent être envisagés si la circulation des tiers reste totalement possible et seulement si le Maire a donné son accord.

Règlement Sanitaire Départemental de Moselle

Article 99-4

Le Maire peut imposer le balayage et le nettoyage des usoirs par chaque riverain au droit de sa façade (*Réponse ministérielle 14232 JOAN 4 Septembre 1989 p 3945*).

Le gros entretien ou la réfection de l'usoir est en charge, en principe, de la commune.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

La zone U_B correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_B correspond aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées essentiellement sous forme pavillonnaire.

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

Article 1 U_B : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les habitations légères de loisirs
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et les stationnements de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles.
- Les ouvrages, canalisations, installations et travaux linéaires souterrains et aériens non nécessaires ou non liés à la desserte des occupations du sol admises ou soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Article 2 U_B : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les annexes, à condition qu'elle aient une Surface Hors d'œuvre Brute (SHOB) inférieure à **20 (vingt) m²**.

Une annexe est un bâtiment détaché de la construction principale, lié à une occupation urbaine du sol autorisée, qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_B : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **5 (cinq) mètres**.

La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser **100 (cent) mètres**. Ces impasses devront posséder une place de retournement.

Article 4 U_B : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales s'il existe.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_B : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 U_B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être réalisées dans une zone de recul de **30 (trente) m** de profondeur à partir de la limite de la voie publique.

Les annexes et abris de jardins de moins de **20 (vingt) m²** pourront être implantés sur l'ensemble de la surface de la parcelle sous certaines conditions.

La façade sur rue de tout nouveau bâtiment principal doit être implantée au minimum à **3 (trois) m** de l'emprise de la voie et à un maximum de **10 (dix) m de recul**.

Cette disposition ne s'applique pas :

- si le projet s'insère dans la continuité et dans l'alignement du bâti existant,
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

Article 7 U_B : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront implantées,
 - Soit sur limite séparative latérale,
 - Soit avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 (trois) mètres**.
- Les annexes et abris de jardin qui seront réalisés au delà des **30 (trente) m** de profondeur par rapport à la limite de la voie publique pourront être implantés sur limite séparative à condition que la hauteur soit inférieure à **3,50 (trois mètres cinquante) m**.

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

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_B : Emprise au sol

L'ensemble des constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale de **50 (cinquante) %** de la surface totale du terrain.

Article 10 U_B : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de **l'axe de la voirie de desserte** au droit de la parcelle.

Ces hauteurs sont règlementées comme suit :

- hauteur maximale au faîtage : **12 (douze) mètres**
- hauteur maximale à l'égout des toitures : **8 (huit) mètres**

La hauteur maximale au faîtage d'une annexe autorisée est fixée

- à **3,50 (trois mètres cinquante) m** si elle est implantée sur la limite séparative du terrain.

- à **5 (cinq) m** si elle est implantée en retrait de 3 m.

La hauteur des constructions à toiture-terrasse, c'est-à-dire les bâtiments à toit plat accessible ou non, est fixée à un maximum de **8 (huit) mètres**.

La hauteur des bâtiments publics recevant du public n'est pas règlementée.

Article 11 U_B : Aspect extérieur

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de **2 (deux) mètres**.

Article 12 U_B : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement aménagées situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 (douze) mètres carrés minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements:</u> • Par logement créé	2
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u> • Par tranche de 50 (cinquante) m ² de SHON	1
<u>Restaurants</u> • Pour 4 (quatre) couverts	1
<u>Hôtels :</u> • Par chambre	1
<u>Activités artisanales :</u> • Par tranche de 100 (cent) m ² de SHON entamée	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

40 (quarante) % des espaces libres de constructions seront traités en surfaces perméables. Ils devront être aménagés et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_B : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E

La zone U_E correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_E est une zone urbaine regroupant les équipements et les installations d'intérêt public.

Cette zone est scindée en deux secteurs :

- secteur U_{E1} : réservé aux équipements publics sportifs, éducatifs, culturels ou de loisirs,
- secteur U_{E2} : réservé au cimetière.

Ces deux secteurs sont différenciés dans l'article 2 U_E.

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

Article 1 U_E : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas à l'article 2U_E sont interdites.

Article 2 U_E : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

➤ *Tous secteurs :*

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues,
à condition qu'elles soient prévues en emplacements réservés.

➤ *Secteur U_{E1} :*

- Les constructions,
à condition qu'elles soient à usage public sportif, éducatif, culturel et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation,
à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage des installations à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir autorisées.

➤ *Secteur U_{E2}* :

- Les constructions,
à condition qu'elles soient à usage à usage funéraire.
- Les constructions,
à condition qu'elles soient à usage d'habitation à
condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de
gardiennage des installations à usage funéraire
autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_E : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **5 (cinq) mètres**.

La longueur des voies en impasse ne devra pas dépasser **100 (cent) mètres**. Ces impasses devront posséder une place de retournement.

Article 4 U_E : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 (dix) véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_E : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 U_E : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en bordure de l'emprise publique ou avec un recul maximal de **10 (dix) m.**

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

Article 7 U_E : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles seront implantées,
 - Soit sur limite séparative latérale,
 - Soit avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 (trois) mètres.**

Dispositions particulières :

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

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

Non réglementé

Article 9 U_E : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 U_E : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 11 U_E : Aspect extérieur

Pour les bâtiments publics recevant du public :
-Non règlementé.

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

Article 12 U_E : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 (quinze) m² minimum hors surfaces de dégagement.

Article 13 U_E : Espaces libres et plantations

40 (quarante) % des espaces libres de toute construction seront traités en surfaces perméables et devront être régulièrement entretenus.

Un arbre-tige d'essence locale sera planté pour **3 (trois) places** de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_E : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x

La zone U_x correspond à une zone déjà urbanisée et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U_x est zone dédiée principalement aux activités industrielles, artisanales, commerciales, touristiques et de services.

Elle comprend deux secteurs :

- U_{xa} correspondant aux activités artisanales, commerciales et industrielles.
- U_{xb} correspondant aux activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie.

Ces deux secteurs sont différenciés dans les articles 1 U_x et 2 U_x.

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

Article 1 U_x : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, d'hôtellerie, de restauration, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

⇒ *Secteur U_{xa} :*

- Les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration.

⇒ *Secteur U_{Xb}* :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau, de services et d'entrepôt non liées à l'activité de tourisme, de restauration ou d'hôtellerie.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Article 2 U_X : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ *Tous secteurs* :

- Les logements de fonction ou de gardiennage,
à condition qu'ils soient liés à l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone, et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
 - que la Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) du logement représente au plus **35 (trente-cinq) %** de la surface totale limitée à **170 (cent soixante-dix) m²**.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments,
à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations,
à condition qu'ils soient prévus en emplacements réservés.

⇒ *Secteur U_{Xa}* :

Les constructions à usage d'activités,

à condition qu'elles soient directement liées à des activités industrielles, artisanales, de bureau, de services et d'entrepôt.

⇒ *Secteur U_{Xb}* :

Les constructions à usage de services,

à condition qu'elles soient directement liées à des activités de commerce, de restauration ou d'hôtellerie.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_x : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes privées ou publiques, destinées à la circulation automobile, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **8 (huit) mètres**.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Ces impasses devront avoir une longueur maximale de **100 (cent) mètres**.

Article 4 U_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution s'il existe.

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

Elle peut également rejeter ses eaux usées dans le milieu naturel uniquement après traitement approprié, en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration.

⇒ *Eaux usées industrielles*

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public s'il existe est subordonnée à un pré-traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 (dix) véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures si le réseau public est dépourvu de cet équipement.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 U_x : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de **5 (cinq) mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voirie publique.

Article 7 U_x: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles seront implantées,
 - Soit sur limite séparative latérale,
 - Soit avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Dispositions particulières :

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

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

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_x : Emprise au sol

La surface construite ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de **70 (soixante-dix) %** de la surface totale du terrain.

Article 10 U_x : Hauteur des constructions

⇒ *Tous secteurs :*

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

Ces hauteurs sont règlementées comme suit :

- hauteur maximale au faîtage : **15 (quinze) mètres**
- hauteur maximale à l'égout des toitures : **10 (dix) mètres**

Article 11 U_x : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses seront préférentiellement végétalisées.

Article 12 U_x : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 (quinze) m² minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements</u> • par logement lié à l'activité	2
<u>Activités commerciales, industrielles, bureaux et services</u> • Pour 50 (cinquante) m ² de SHON	1
<u>Pour les établissement de restauration</u> • Pour 4 (quatre) couverts	1
<u>Pour les établissement hôteliers</u> • Pour chaque tranche de 100 (cent) m ² de SHON entamée	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Article 13 U_x : Espaces libres et plantations

40 (quarante) % des espaces libres de constructions seront traités en surfaces perméables. Ils devront être aménagés et entretenus.

Un arbre tige d'essence locale sera planté pour 3 (trois) places de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 U_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H

La zone IAU_H est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Sont également autorisés les équipements et services qui en sont le complément normal, ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone IAU_H est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, ZAC, permis groupés, AFU) portant sur tout ou partie de la zone et d'une surface minimale de 0,5 (zéro virgule cinq) hectare, à moins qu'elle ne concerne la totalité de la zone.

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

Article 1 IAU_H : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction qui n'entre pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction
- Les constructions et les installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les opérations d'aménagement et de construction qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles
- Les habitations légères de loisir
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Article 2 IAU_H : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations d'aménagement,
à condition que le schéma d'aménagement porte sur une surface minimale de **0,5 (zéro virgule cinq) hectare** ou qu'il concerne la totalité de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat,
à condition qu'elles soient intégrées à une opération d'aménagement et de construction.
- Les constructions annexes à une maison d'habitation,
à condition qu'il n'y ait qu'une seule annexe pouvant générer une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) limitée à 20 (vingt) m² par unité foncière.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations,
à condition qu'elles soient prévues en emplacements réservés.

Une annexe est un bâtiment détaché de la construction principale, lié à une occupation urbaine du sol autorisée, qui n'est pas destiné à accueillir de l'habitation.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAU_H : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Les voies en impasse sont interdites sur l'ensemble de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas pour les voies dont le bouclage est prévu dans une des tranches ultérieures.

Les voies à double sens doivent avoir une emprise de **8 (huit) mètres minimum** de large. Celles en sens unique auront une largeur minimale de **5 (cinq) mètres**.

Article 4 IAU_H : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAU_H : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être édifiées,
 -à une distance minimale de **3 (trois) mètres**,
 -et à une distance maximale de **6 (six) mètres**,
 de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.

Article 7 IAU_H : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 (trois) mètres**.

Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter sur limite séparative si leur hauteur totale ne dépasse pas 7 (sept) mètres par rapport au niveau moyen de la voie de desserte.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_H : Emprise au sol

L'ensemble des constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol maximale de **60 (soixante) %** de la surface totale du terrain.

Article 10 IAU_H : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de la voirie de desserte de la parcelle :

Ces hauteurs sont règlementées comme suit :

- | | |
|--|---------------------------|
| -hauteur maximale au faîtage : | 15 (quinze) mètres |
| -hauteur maximale à l'égout des toitures : | 10 (dix) mètres |

Le niveau de l'entrée devra être compris entre 0 et 0,60 mètre par rapport au niveau de la rue.

Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

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

La surface des toitures-terrasses est strictement limitée à **40 (quarante) m²** par unité foncière.

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de **2 (deux) mètres**.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de **0,50 mètre**, à l'exception des murs de soutènement.

Article 12 IAU_H : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements:</u>	
• Par logement créé	2
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u>	
• Par tranche de 50m ² de SHON	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

Les végétaux plantés sur les emprises publiques devront être choisis parmi les espèces locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU_H : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_x

La zone IAU_x est une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de services.

La zone IAU_x est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, ZAC, permis groupés, AFU) portant sur tout ou partie de la zone et d'une surface minimale de 0,5 (zéro virgule cinq) hectare, à moins qu'elle ne concerne la totalité de la zone.

Elle comprend deux secteurs :

- IAU_{xa} correspondant aux activités artisanales, commerciales et industrielles installées dans la zone située au Sud du village de MITTELBRONN,
- IAU_{xb} correspondant aux activités artisanales, commerciales et industrielles prévues dans le projet d'aménagement global de la zone d'activités de PHALSBOURG.

Ces deux secteurs sont différenciés dans les articles 1 IAU_x et 2 IAU_x.

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

Article 1 IAU_x : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- Toute construction qui n'entre pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation
- Les opérations d'aménagement et de construction qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières.

⇒ *Secteur IAU_{Xb}* :

- Toute construction qui n'entre pas dans le cadre du projet d'aménagement global portant sur l'ensemble de la zone d'activités de PHALSBOURG.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Article 2 IAU_X : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ *Tous secteurs* :

- Les constructions et installations, ainsi que leurs extensions, destinées à des activités commerciales, artisanales et industrielles, à condition qu'elles soient intégrées à une opération d'aménagement et de construction, et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité autorisée, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone, à conditions :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité ou d'hygiène l'interdisent,
 - que la Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) du logement représente au plus **35 (trente-cinq) %** de la surface totale limitée à **170 (cent soixante dix) m²**.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations, à condition qu'elles soient prévues en emplacements réservés.

⇒ *Secteur IAU_{Xa}* :

- Les constructions et installations dans le cadre d'une opération d'aménagement à condition que le schéma d'aménagement porte sur une surface minimale de **0,5 (zéro virgule cinq) hectare** ou qu'il concerne la totalité de la zone.

⇒ Secteur IAU_{x_b} :

- Les constructions, installations et extensions des bâtiments existants, uniquement dans le cadre d'un schéma global d'aménagement mis en place sur l'ensemble de la zone d'activités voisine de la commune de PHALSBOURG.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 IAU_x : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

⇒ Secteur IAU_{x_a} :

Les accès individuels nouveaux, donnant sur la RD38 K, sont interdits. Les accès collectif sont quant à eux autorisés sous réserve d'en définir la situation et les caractéristiques en concertation avec les services départementaux.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes privées ou publiques, destinées à la circulation automobile, doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **8 (huit) mètres**.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Ces impasses devront avoir une longueur maximale de **100 (cent) mètres**.

Article 4 IAU_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution s'il existe.

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

Elle peut également rejeter ses eaux usées dans le milieu naturel uniquement après traitement approprié, en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration.

⇒ *Eaux usées industrielles*

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public s'il existe est subordonnée à un pré-traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 (dix) véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures si le réseau public est dépourvu de cet équipement.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 IAU_x : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de **5 (cinq) mètres** par rapport à la limite de l'emprise de la voirie publique.

Article 7 IAU_x : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles seront implantées,
 - Soit sur limite séparative latérale,

- Soit avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude** entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 (trois) mètres**.

Dispositions particulières :

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

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

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_x : Emprise au sol

La surface construite ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de **70 (soixante-dix) %** de la surface totale du terrain.

Article 10 IAU_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen **du terrain naturel** existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ces hauteurs sont règlementées comme suit :

- | | |
|--|---------------------------|
| -hauteur maximale au faîtage : | 15 (quinze) mètres |
| -hauteur maximale à l'égout des toitures : | 10 (dix) mètres |

Article 11 IAU_x : Aspect extérieur

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

Les toitures-terrasses seront préférentiellement végétalisées.

 Article 12 IAU_x : Stationnement

Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 (quinze) m² minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements :</u> <ul style="list-style-type: none"> par logement lié à l'activité 	2
<u>Activités commerciales, industrielles, bureaux et services :</u> <ul style="list-style-type: none"> Pour 50 (cinquante) m² de SHON 	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

 Article 13 IAU_x : Espaces libres et plantations

40 (quarante) % des espaces libres de constructions seront traités en surfaces perméables. Ils devront être aménagés et entretenus.

Un arbre tige d'essence locale sera planté pour **3 (trois) places** de stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

 Article 14 IAU_x : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IIAU

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à terme à l'urbanisation future.

Elle comprend deux secteurs :

- IIAU_H pour accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ; Les équipements et services qui en sont le complément normal, ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation, pourront également y être réalisés.
- IIAU_X pour accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles ;

En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

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

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

Article 2 IIAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires,
à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations,
à condition qu'elles soient prévues en emplacements réservés

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IIAU : Accès et voirie

Sans objet.

Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de l'emprise publique.

Article 7 IIAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Sans objet

Article 9 IIAU : Emprise au sol

Sans objet

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

Sans objet

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

Sans objet

Article 12 IIAU : Stationnement

Sans objet

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

Sans objet

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non règlementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A regroupe tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- secteur A_C : constructible pour les bâtiments agricoles, y compris bâtiments d'élevage et les logements des exploitants.
- secteur A_{NC} : inconstructible sauf pour les constructions autorisées à l'article 2 A.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.
- A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 suivant, sont interdites de plus les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les carrières
 - Les étangs
 - Les installations et travaux divers suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
 - Les dépôts de véhicules
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - Les ouvrages et travaux suivants, quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain
 - Les autres dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois
 - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
 - L'installation et le stationnement de caravanes, isolées ou non, et de mobil-homes.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ *Tous secteurs*

- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air
- La reconstruction après sinistre dans un délai inférieur ou égal à deux ans
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de **10 (dix) m²** d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à **3 (trois) m**.
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ *Secteur A_C* :

- Les constructions et les installations directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire aux activités de l'exploitation agricole.
- Les installations destinées au logement ou au confort des personnes dont la présence sur les lieux est liée à une activité dérivée de l'exploitation : camping à la ferme, gîte rural, auberge de ferme...

⇒ *Secteur A_{NC}* :

- L'extension des bâtiments agricoles à l'exclusion des bâtiments d'élevage, limitée au doublement de l'emprise au sol existant,
- La reconstruction après sinistre sans extension des bâtiments d'élevage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales :*

- **15,00 (quinze) m** de l'axe pour toutes les constructions

⇒ *autres voies*

- **10,00 (dix) m** de l'axe pour toutes les constructions

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à **10 (dix) mètres**

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

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à **5 (cinq) mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liées à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 A : Hauteur des constructions

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

⇒ *Bâtiment agricole :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **12 (douze) mètres au faitage** de la toiture. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de **10 (dix) mètres**.

⇒ *Logement* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **10 (dix) mètres au faîtage** de la toiture. Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de **6 (six) mètres**.

⇒ *Abri à animaux* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **4 (quatre) mètres au faîtage** de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages spéciaux à usage agricole tels que silos, silos-tours, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions."

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Pas de création de SHON (surface hors œuvre nette)
- Surface limitée à **70 (soixante-dix) m²**
- Sol naturel

Article 12 A : Stationnement

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage.

Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle et forestière N comprend 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.

Elle comprend sept secteurs :

- secteur N_C : carrières, affouillement du sol possible,
- secteur N_E : exploitations et activités,
- secteur N_F : forêts,
- secteur N_J : jardins, vergers, parcelles sur-bâties
- secteur N_L : zone de loisirs,
- secteur N_M : zone militaire,
- secteur N_R : protection et entretien de la ripisylve.

Les secteurs se différencient dans l'article 2 N.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs* :

Toutes nouvelles constructions sont interdites, sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ *Tous secteurs* :

- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ Secteur N_C :

- L'affouillement du sol lié à l'exploitation de la carrière
- Le dépôt et le stockage de matériaux inertes liés à l'exploitation du site

⇒ Secteur N_E :

- Toutes les constructions et les installations liées aux activités autorisées sur le site
- La reconstruction après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire.

⇒ Secteur N_M :

- Les structures liées aux activités aériennes de la base militaire

⇒ Secteur N_L :

- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les débits de boisson, restaurants et hôtels compatibles
- Les aires de jeux et de sport
- Constructions, installations et travaux d'initiative publique à usage touristique ou culturel
- Un logement de fonction par activité

⇒ Secteur N_J :

- La reconstruction après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de **10 (dix) %** de la SHON calculée lors de l'approbation du PLU

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales :*

- **15,00 (quinze) m** de l'axe pour toutes les constructions.

⇒ *autres voies*

- **10,00 (dix) m** de l'axe pour toutes les constructions.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à **10 (dix) mètres**.

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

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins d'être implantées sur limite séparative, les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Cette disposition s'applique également aux ouvrages techniques liées à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à **70 (soixante-dix) m²**.

Article 10 N : Hauteur des constructions

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

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

⇒ *Ruchers et abris à animaux*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **3 (trois) mètres** au faîtage de la toiture

⇒ *Autres constructions :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **10 (dix) mètres** au faîtage de la toiture.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Pas de création de SHON (surface hors œuvre nette)
- Surface limitée à **70 (soixante) m²**
- Sol en terre battue

Article 12 N : Stationnement

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

Glossaire

Les emplacements réservés

Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Ces emplacements réservés sont localisés en fonction des besoins fixés par la collectivité.

Droit de délaissement

Le propriétaire d'un terrain peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition. (art. L230-1 du Code de l'Urbanisme et suivants)

Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquérir son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande. Si au bout d'un an aucun accord n'est intervenu, la collectivité ou le propriétaire saisissent le juge de l'expropriation qui prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. En l'absence de saisine dans un délai de trois mois, les servitudes cessent d'être opposables. (art. L230-3 du Code de l'Urbanisme)

La collectivité peut renoncer en cours de procédure à l'acquisition. Elle doit alors modifier le PLU pour faire disparaître l'emplacement réservé.

Lorsqu'un terrain est compris partiellement dans un emplacement réservé, le propriétaire a la possibilité :

- de demander l'acquisition totale, en cas de partie restante inutilisable,
- s'il cède gratuitement la partie de terrain réservée mentionnées au L123-1 8, de reporter le COS de la partie réservée sur la partie restante de son terrain (art. R123-10 du Code de l'Urbanisme)

La surface hors d'œuvre nette (SHON)

La surface hors d'œuvre nette (SHON) s'obtient en déduisant de la surface hors d'œuvre brute (somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) les éléments suivants :

- les combles et sous-sols non aménageables,
- les terrasses, balcons et loggias (surfaces non closes au rez-de-chaussée),
- les surfaces de stationnement des véhicules dans la construction,
- les surfaces destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et aux serres de production.

Pour la SHON habitation, il s'agit de la surface hors d'œuvre nette (SHON) créée affectée aux logements. Les logements à SHON nulle sont des logements créés par changement de destination (exemple bureaux transformés en logements).

Pour la SHON non habitation, elle correspond à la surface créée de chacun des types d'ouvrage non résidentiels du permis de construire. Elle est exprimée en m² de SHON, sauf dans le cas des bâtiments agricoles et d'élevage où elle s'exprime en surface hors d'œuvre brute (SHOB).

Le coefficient d'occupation des sols (COS)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (art. R123-10 du Code de l'Urbanisme).

Exemple : Pour un terrain de 500m² le COS de la zone POS où se trouve votre terrain est de 0,2. Vous avez le droit de construire 100m² de SHON (500x0,2=100).

Attention : le COS n'est qu'un des éléments qui contraignent la construction. Le respect du COS ne dispense pas de respecter les autres servitudes et règles du PLU.