

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

**DURRENBACH**

**REGLEMENT**

**Modification n°1  
APPROBATION**

A DURRENBACH  
LE 16/05/2024



LE MAIRE

Dominique SIEDEL





Département du Bas-Rhin

**Commune de**

**DURRENBACH**

---

**P.L.U.**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**REGLEMENT**

PROJET APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL le

12/12/2013

---

**ESPAYS** 46, boulevard d'Anvers 67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.60.19.13 fax : 03.88.60.32.30 e-mail : espays@aol.com

**HAUTCOEUR** 3, avenue de la Liberté 67000 STRASBOURG  
Tél : 03.88.75.09.20 fax : 03.88.75.15.79 e-mail : hautcoeur.architecte@wanadoo.fr

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....</b>	<b>20</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUH.....</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAUX .....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU .....</b>	<b>38</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>41</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N .....</b>	<b>46</b>

## **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 DURRENBACH dans le département du Bas-Rhin.

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

---

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 9 zones.

La zone urbaine U<sub>A</sub> où s'appliquent les dispositions chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U<sub>B</sub> divisée en deux secteurs U<sub>Ba</sub> et U<sub>Bb</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 titre II du règlement.

La zone urbaine U<sub>E</sub> divisée en trois secteurs U<sub>E1</sub>, U<sub>E2</sub>, U<sub>E3</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U<sub>X</sub> divisée en deux secteurs U<sub>Xa</sub> et U<sub>Xb</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser IAU<sub>H</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IAU<sub>X</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU comprenant un sous-secteur IIAU<sub>E</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone agricole A divisée en deux secteurs A<sub>C</sub> et A<sub>NC</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N divisée en trois secteurs N<sub>J</sub>, N<sub>P</sub> et N<sub>V</sub> où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>A</sub>**

---

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

---

##### **Article 1 U<sub>A</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation de constructions et installations à usage agricole
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
- Les étangs, les carrières

##### **Article 2 U<sub>A</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, compatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- L'extension des exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.

#### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

##### **Article 3 U<sub>A</sub> : 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 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 avec une largeur minimale de 4 mètres.

**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 aux exigences de sécurité et 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 le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La chaussée des voies nouvelles privées doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

**Article 4 U<sub>A</sub> : 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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

**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<sub>A</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6 U<sub>A</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Voies routières :**

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul maximal de 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations:

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

Une profondeur maximale de 60 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

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

**Article 7 U<sub>A</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite, ou en léger retrait d'une largeur maximale de 1 mètre; ce léger recul pourra être imposé en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux constructions).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

---

Une distance entre deux constructions non contiguës peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent, notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

### ***Article 9 UA : Emprise au sol***

---

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain pour les unités foncières supérieures à 2 ares.

### ***Article 10 UA : Hauteur des constructions***

---

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

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des toitures-terrasses est de 7 mètres.

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

### ***Article 11 UA : Aspect extérieur***

---

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

L'emploi des toitures terrasses est limité à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

### ***Article 12 UA : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

**Normes de stationnement :**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation:</u> • Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<u>Bureaux / Commerce :</u> • Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> • Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<u>Artisanat / Industrie :</u> • Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1

**Article 13 U<sub>A</sub> : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 U<sub>A</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non règlementé.

---

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

---



---

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

---

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation de constructions et installations à usage agricole
- Les habitations légères de loisirs
- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine
- Les étangs, les carrières

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

---

⇒ Tous secteurs :

- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce compatibles avec l'environnement de la zone urbaine.

⇒ Dans les secteurs identifiés au titre de l'article R 123-11 b):

- Pour des raisons de sécurité, les constructions nouvelles devront être évitées au voisinage des sondages de l'ancienne concession de Pechelbronn.

---

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 3 UB : 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 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 avec une largeur minimale de 4 mètres.

**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 aux exigences de sécurité et 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 le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

La partie de chaussée, destinée à la circulation automobile, des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique, doit avoir une largeur minimale de 5 mètres.

La longueur des voies nouvelles en impasse est limitée à 80 mètres.

**Article 4 UB : 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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

**⇒ Eaux usées domestiques :**

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

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

**⇒ Eaux usées non domestiques ou industrielles :**

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**⇒ Eaux pluviales :**

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

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

**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<sub>B</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

**Article 6 U<sub>B</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Voies routières :**

⇒ *Tous secteurs :*

Dans le cas des implantations :

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

une profondeur maximale de 60 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

En cas de démolition du bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.

⇒ *Secteur U<sub>Ba</sub> :*

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul maximal de 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

⇒ *Secteur U<sub>Bb</sub> :*

Dans le cas des implantations situées en bordure des voies et emprises publiques, au moins un point de la façade de la nouvelle construction doit être implanté avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

**Chemins ruraux et chemins d'exploitation :**

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 5 mètres.

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

## **Article 7 U<sub>B</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

A l'exclusion des constructions et piscines d'une emprise au sol  $\leq 30 \text{ m}^2$  qui pourront être implantées en léger retrait d'une distance maximale de 1 mètre, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur limite séparative,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 2 mètres ( $D \leq h/2 - 2$  mètres) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article 8 U<sub>B</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance entre deux constructions non contiguës peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent, notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

## **Article 9 U<sub>B</sub> : Emprise au sol**

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

## **Article 10 U<sub>B</sub> : Hauteur des constructions**

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

⇒ *Tous secteurs :*

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

Les constructions autorisées sur limite séparative ou en léger retrait, auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limite
- 5 mètres au faîtage

⇒ *Secteur U<sub>Ba</sub> :*

- Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres
- Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

⇒ Secteur  $U_{Bb}$  :

- Hauteur maximale au faîtage : 15 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 10 mètres
- Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale toitures terrasses est de 10 mètres.

### **Article 11 $U_B$ : Aspect extérieur**

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

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Article 12 $U_B$ : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

#### **Normes de stationnement :**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation:</u>	
• Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
<u>Bureaux / Commerce :</u>	
• Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<u>Hébergement hôtelier :</u>	
• Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1
<u>Artisanat / Industrie:</u>	
• Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1

***Article 13 U<sub>B</sub> : Espaces libres et plantations***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

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

---

***Article 14 U<sub>B</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Non règlementé.

## **CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>E</sub>**

---

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

---

#### **Article 1 U<sub>E</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites :

- Toutes les constructions sauf celles admises sous condition à l'article 2 U<sub>E</sub> ci-dessous.

#### **Article 2 U<sub>E</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

⇒ Secteurs U<sub>E1</sub> et U<sub>E2</sub> :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront respecter les dispositions suivantes dans la partie , identifiée au document graphique du règlement de la zone:

- Interdiction de nouvelles constructions
- Extensions des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU limitées à 20m<sup>2</sup> de la surface au sol pour les habitations et à 20% de la surface au sol pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute cote connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

⇒ Secteur U<sub>E2</sub> :

- Les constructions à destination commerciale à condition d'être limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

⇒ *Secteur U<sub>E3</sub>* :

- Les constructions et installations à condition d'être liées au cimetière.

---

## ***SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

### ***Article 3 U<sub>E</sub> : 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 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 desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant aux exigences de sécurité et 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 le service d'enlèvement des ordures ménagères et des autres services techniques.

### ***Article 4 U<sub>E</sub> : 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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

**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<sub>E</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé

**Article 6 U<sub>E</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Règle générale :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique.

**Dispositions particulières :**

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

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

### **Article 7 U<sub>E</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

⇒ Secteurs U<sub>E1</sub> et U<sub>E3</sub> :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur limite, soit à une distance minimale de 2,00 mètres de la limite parcellaire.

⇒ Secteur U<sub>E2</sub> :

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 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

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

### **Article 8 U<sub>E</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance entre deux constructions non contiguës peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent, notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

### **Article 9 U<sub>E</sub> : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 U<sub>E</sub> : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

### **Article 11 U<sub>E</sub> : Aspect extérieur**

Non réglementé.

### **Article 12 U<sub>E</sub> : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

***Article 13 U<sub>E</sub> : Espaces libres et plantations***

---

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

---

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

---

***Article 14 U<sub>E</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U<sub>x</sub>**

---

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

---

#### **Article 1 U<sub>x</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

⇒ *Tous secteurs :*

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

⇒ *Secteur U<sub>xa</sub> :*

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

#### **Article 2 U<sub>x</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services à condition de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les entrepôts strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone.

⇒ Secteur  $U_{Xa}$  :

- Les logements de fonction ou de gardiennage de 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 de plancher du logement représente au plus 35% de la surface totale, et soit limitée à 150 m<sup>2</sup>

Les constructions autorisées ci-dessus sous conditions devront respecter les dispositions suivantes dans la partie inondable de la zone, identifiée sur le plan de règlement:

- Interdiction de nouvelles constructions
- Extensions des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU limitées à 20m<sup>2</sup> de la surface au sol pour les habitations et à 20% de la surface au sol pour les bâtiments d'activités.
- absence de sous-sol
- mise hors d'eau avec implantation du bâtiment à 0,30 mètre minimum au-dessus de la plus haute côte connue des eaux
- absence de remblai par rapport au terrain naturel en périphérie du bâtiment
- implantation et configuration du bâtiment destinée à permettre le plus possible la libre circulation des eaux en cas de crues.

⇒ Secteur  $U_{Xb}$  :

- Les logements de fonction ou de gardiennage de 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 de plancher du logement soit au plus égale à 150 m<sup>2</sup>

Les nouvelles constructions autorisées ci-dessus doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

---

## **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 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 aux exigences de sécurité et 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 et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids lourds et semi-remorques).

**Article 4 Ux : 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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

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

**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 Ux : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **Article 6 Ux : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **Dispositions générales :**

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

##### **Dispositions particulières :**

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

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

#### **Article 7 Ux : 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 5 mètres.

##### **Dispositions particulières :**

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

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

---

Une distance entre deux constructions non contiguës peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent, notamment pour permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie.

#### **Article 9 Ux : Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie du terrain.

### ***Article 10 U<sub>x</sub> : Hauteur des constructions***

---

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

⇒ Secteur U<sub>xa</sub> :

- Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres.

⇒ Secteur U<sub>xb</sub> :

- Hauteur maximale au faîtage : 15 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 10 mètres
- Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30%, la hauteur maximale des toitures terrasses est de 10 mètres

### ***Article 11 U<sub>x</sub> : Aspect extérieur***

---

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

Les toitures terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de fonction d'entrepôt.

### ***Article 12 U<sub>x</sub> : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

**Normes de stationnement :**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation:</u> • Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> • par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1

**Article 13 U<sub>x</sub> : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 U<sub>x</sub> : 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<sub>H</sub>**

---

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

---

##### **Article 1 IAU<sub>H</sub> : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
  - Les constructions à usage agricole
  - Les habitations légères de loisir
  - Les abris à animaux
  - Les installations classées soumises à autorisation ;
  - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - Les parcs d'attractions
    - Les garages collectifs de caravanes
    - Le stationnement de caravanes et de mobil home quel que soit le nombre et la durée
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
    - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
    - Les étangs,
    - les carrières
    - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

##### **Article 2 IAU<sub>H</sub> : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :
  - Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

## 2. Conditions de l'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 0,5 hectare.
- 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.
- En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

## 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (2) :

- Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et compatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- à usage d'habitat, lorsqu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement et de construction et sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.
- Les constructions à usage d'habitation limitées à une seule construction pouvant générer une emprise au sol limitée à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière et au de-là d'une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

---

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

---

### **Article 3 IAUH : 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 :**

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 aux exigences de

sécurité et 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 et des autres services techniques.

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.

La chaussée des voies ouvertes à la circulation automobile doit avoir une largeur comprise entre 5 et 8 mètres.

#### **Article 4 IAUH : 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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

##### **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 IAU<sub>H</sub> : Caractéristiques des terrains***

---

Non réglementé

### ***Article 6 IAU<sub>H</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

---

#### **Voies routières :**

Les constructions devront être édifiées à une distance maximale de 8 mètres de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions non contiguës à la construction principale et limitées à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et dans le cas où le terrain d'assiette ne bénéficierait que d'un accès à la voie de desserte.

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

### ***Article 7 IAU<sub>H</sub> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

---

#### **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit sur limite séparative,
- soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 2 mètres ( $D \geq h/2 - 2$  mètres) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ***Article 8 IAU<sub>H</sub> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

### ***Article 9 IAU<sub>H</sub> : Emprise au sol***

---

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

### ***Article 10 IAU<sub>H</sub> : 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.

- Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres
- Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des toitures terrasses est de 7 mètres.

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

Les constructions autorisées sur limite séparative auront une hauteur limitée à :

- 3 mètres sur limite
- 5 mètres au faîtage

### ***Article 11 IAU<sub>H</sub> : Aspect extérieur***

---

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

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

### ***Article 12 IAU<sub>H</sub> : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

**Normes de stationnement :**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	2
<u>Bureaux / commerce / artisanat:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	1

**Article 13 IAU<sub>H</sub> : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 IAU<sub>H</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé

---

**CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER IAUx**

---

---

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

---

---

**Article 1 IAUx : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
  - Les constructions à usage d'habitation
  - Les constructions à usage agricole
  - Les habitations légères de loisir
  - Les abris à animaux
  - Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
    - Les parcs d'attractions
    - Les garages collectifs de caravanes
    - Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
    - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
    - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
    - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant
    - Les étangs, les carrières.

---

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

---

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

## 2. Conditions de l'urbanisation :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre ou après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- A moins que la superficie de la zone ait une superficie inférieure au minimum requis, chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare.

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.

En cas de reliquats multiples, chacun est traité de la même manière en application de la règle indiquée ci-dessus.

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

## 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales sous réserve de respecter aussi les conditions d'urbanisation définies ci-dessus (2) :

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités à condition de ne pas qui engendrer des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine.
- Les logements de fonction ou de gardiennage de 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 de plancher du logement représente au plus 35 % de la surface totale, et soit limitée à 150 m<sup>2</sup>

Les nouvelles constructions autorisées ci-dessus doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

---

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 3 IAUx : 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 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 aux exigences de sécurité et 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 et des autres services techniques.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment aux poids lourds et semi-remorques)

**Article 4 IAU<sub>x</sub> : 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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

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

**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 IAU<sub>x</sub> : Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

**Article 6 IAU<sub>x</sub> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dispositions générales :**

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres et maximum de 12 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

**Dispositions particulières :**

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

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

**Article 7 IAU<sub>x</sub> : 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 5 mètres.

**Dispositions particulières :**

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

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

---

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

***Article 9 IAUX : Emprise au sol***

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie du terrain.

***Article 10 IAUX : Hauteur des constructions***

---

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

Hauteur maximale au faîtage : 12 mètres.

***Article 11 IAUX : Aspect extérieur***

---

Les toitures terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%) sont autorisées à condition d'être végétalisées. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de fonction d'entrepôt.

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

***Article 12 IAUX : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

**Normes de stationnement :**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation:</u> • Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	2
<u>Bureaux / commerce / industrie / artisanat:</u> • par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1

**Article 13 IAU<sub>x</sub> : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts perméables aux eaux pluviales.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article 14 IAU<sub>x</sub> : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

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

---

#### **Article 1 IIAU : 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 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes et de mobil home quel que soit le nombre et la durée
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les étangs, les carrières

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

---

1. Occupations et installations non soumises aux conditions d'urbanisation de la zone :

- Les voiries publiques et les réseaux d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Conditions de l'urbanisation :

- En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou révision du P.L.U.
- Le secteur IIAU<sub>E</sub> est destiné à l'aménagement futur d'équipements, d'activités et de services liés aux thermes de Morsbronn-les-Bains

---

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**


---

**Article 3 IIAU : Accès et voirie**


---

Non réglementé

**Article 4 IIAU : Desserte par les réseaux**


---

Non réglementé

**Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains**


---

Non réglementé

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


---

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, au moins égale à 10 mètres.

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

**Article 7 IIAU : 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 4 mètres.

**Dispositions particulières :**

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

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


---

Non réglementé

**Article 9 IIAU : Emprise au sol**


---

Non réglementé

***Article 10 IIAU : Hauteur des constructions***

---

Non réglementé

***Article 11 IIAU : Aspect extérieur***

---

Non réglementé

***Article 12 IIAU : Stationnement***

---

Non réglementé

***Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations***

---

Non réglementé

---

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

---

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

---

Non réglementé

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

### **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 à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites de plus les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois
- Les étangs, les carrières

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

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (ruchers, abris à animaux) ne générant pas de surface de plancher,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *Secteur A<sub>c</sub> :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

Les nouvelles constructions autorisées ci-dessus doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 15 mètres.

---

**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 :**

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

**⇒Eaux usées domestiques :**

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

**⇒Eaux usées non domestiques ou industrielles :**

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales* :

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

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

### **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** :

Sauf dispositions contraires figurant sur le plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *Routes départementales* :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions

⇒ *autres voies* :

- 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions

#### **Dispositions particulières** :

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

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

### **Article 7 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 4 mètres.

### **Dispositions particulières :**

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

Dans le cas des constructions non conformes aux règles ci-dessus, les extensions pourront conserver un recul minimal identique à celui existant.

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

### **Article 9 A : Emprise au sol**

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m<sup>2</sup> et les ruchers à 40m<sup>2</sup>.

### **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 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques à vocation agricole (silos, séchoirs, etc..)

#### **⇒ Habitations :**

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 (douze) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.

#### **⇒ Abri à animaux :**

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage de la toiture.

### **Article 11 A : Aspect extérieur**

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

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battu.

### **Article 12 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; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

#### **Normes de stationnement :**

Type d'occupation du sol	Nbre de places par surface de plancher créée
<u>Habitation liée à l'exploitation agricole:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	2

### **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.)**

---

Sans objet.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

---

### **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**

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous, sont interdites les installations, ouvrages et travaux suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

- Les parcs d'attractions
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes quel que soit le nombre et la durée
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois
- Les étangs, les carrières

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

---

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *Secteur N<sub>P</sub> :*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (ruchers, abris à animaux, abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages) ne générant pas de surface de plancher,
- Les installations temporaires de moins de six mois liées à la mise à disposition de structures gonflables.

Dans la partie inondable de la zone, identifiée sur le plan de règlement: toutes les constructions et installations sont interdites.

⇒ *Secteur N<sub>J</sub>* :

- Les annexes à condition d'être limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les extensions des constructions dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les nouvelles constructions et installations autorisées ci-dessus doivent être implantées à une distance de la berge des cours d'eau et fossés, au moins égale à 10 mètres.

---

## ***SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

---

### ***Article 3 N : 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 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 :***

Le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales seront conformes au règlement général d'assainissement.

⇒ *Eaux usées domestiques :*

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

Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément au règlement général d'assainissement et de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public en cas de son éventuelle réalisation.

⇒ *Eaux usées non domestiques ou industrielles :*

Les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

⇒ *Eaux pluviales :*

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

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

### **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 :**

⇒ *Tous secteurs :*

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

- Routes départementales : 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions
- Autres voies : 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions

#### **Chemins ruraux et chemins d'exploitation :**

Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 5 mètres.

**Dispositions particulières :**

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

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

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

**Dispositions générales :**

⇒ Tous secteurs :

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 mètres.

**Dispositions particulières :**

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

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

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux constructions noncontiguës.

**Article 9 N : Emprise au sol**

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m<sup>2</sup> et les ruchers et abris à animaux sauvages à 40m<sup>2</sup>.

**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.

⇒ *Ruchers et abris à animaux* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage de la toiture

⇒ *Annexes* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage de la toiture

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

---

### ***Article 11 N : Aspect extérieur***

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

- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Sol en terre battue.

---

### ***Article 12 N : 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 ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m<sup>2</sup> minimum hors surfaces de dégagement.

---

### ***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.)***

Sans objet.

**DEFINITION :**

---

**Annexes :**

*Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.*

*Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou contigüe à celle-ci. Dans ce cas, le volume par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.*