



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**LORENTZEN**

## REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU	le 12/07/2010
Approbation Modification simplifiée n°1 du PLU	le 11/02/2011
Approbation Modification simplifiée n°2 du PLU	le 20/02/2015
Approbation révision simplifiée n°1	le 07/10/2016
Approbation révision simplifiée n°2	le 07/10/2016
Approbation Modification simplifiée n°3 du PLU	le 07/06/2018

### MODIFICATION N°1

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du *14 mars 2024*



A Lorentzen

le Maire,  
Dany Heckel



**atip**

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST

1 rte de Maennolsheim

67700 SAVERNE



**SOMMAIRE**

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ</b>	<b>20</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU</b>	<b>28</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</b>	<b>31</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N</b>	<b>36</b>
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>40</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 LORENTZEN.

### 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 des articles L. 442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
- Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan de zonage.

### Article 3 : Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en **7 zones**.

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

La zone UA 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 ; au village ancien, regroupant la partie la plus ancienne et la plus typée du village de LORENTZEN. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

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

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

destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

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

La zone UJ correspond à une zone de jardins à l'arrière des habitations. Elle n'est pas vouée à être aménagée mais des constructions légères y sont tolérées.

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

La zone IAU 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 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.

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

La zone IIAU est une zone agricole, peu ou non desservie par des équipements, destinée à terme à l'urbanisation. 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. Un secteur 2Aux est inscrit pour affirmer sa vocation future d'accueil d'activités économiques.

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

La zone A regroupe tous les espaces protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle offre une constructibilité très limitée excepté dans le sous secteur A<sub>C</sub> où des constructions en lien avec une exploitation agricole est possible.

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

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.

#### 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 LORENTZEN sont divisées en quatre **types de zones** : urbaines U, A Urbaniser AU, Agricoles A et Naturelles N.

Chaque type de zone peut comprendre plusieurs **zones** aux caractéristiques précises : UA, UB... certaines d'entre elles comprennent un ou plusieurs **secteurs**, dont les dispositions réglementaires sont spécifiques.

#### Article 7 : Reconstruction en cas de sinistre

---

Conformément à l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

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

---

### **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

---

La zone UA 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. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au village ancien, regroupant la partie la plus ancienne et la plus typée du village de LORENTZEN. L'objectif d'aménagement sur la zone UA consiste à favoriser l'entretien et le renouvellement du bâti tout en conservant la cohérence architecturale et le caractère patrimonial du village ancien.

La zone UA comprend un secteur UAe, qui regroupe la plupart des équipements publics et des édifices à caractère patrimonial du village. L'objectif d'aménagement de ce secteur consiste à renforcer ce pôle de centralité et d'animation de la commune, en s'appuyant sur la valorisation du patrimoine bâti existant.

---

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

---

#### Article 1 UA : 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 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

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

---

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

---

- Sauf sur le secteur UAe, 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 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

---

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

---

---

### Article 3 UA : Accès et voirie

---

#### **Accès**

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale des accès destinés au passage des véhicules automobiles est fixée à **3,5 mètres**.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne sont pas 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 voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **4 mètres**.

---

### Article 4 UA : 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.

Les eaux 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*

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier chaque fois que cela est possible. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve de justification et d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur

En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux ayant ruisselées sur des voies ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés ne nécessitent pas de traitement particulier en association avec une gestion intégrée des eaux pluviales. Si le recours à une telle gestion n'est pas possible ou en cas de contexte environnemental présentant une sensibilité particulière, ces eaux pourraient faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet, conformément aux normes en vigueur

Les eaux de ruissellement de toitures et d'autres surfaces imperméabilisées non circulables peuvent être dirigées vers des dispositifs de stockage enterrés. Les eaux de pluie ainsi récupérées pourront être utilisées dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

**Electricité, téléphone, télédiffusion**

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

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé.

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

---

### **6.1 Dispositions générales**

Toute nouvelle construction doit être édifée dans une profondeur de **50 mètres** par rapport à la limite du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation.

### **6.2 Dispositions particulières**

Sur les terrains dont une façade sur rue est affectée d'une "**servitude architecturale particulière**" (cf. indication figurant sur le plan de zonage),

1) Les constructions doivent être implantées de telle sorte qu'elles assurent la continuité visuelle du bâti sur la façade indiquée.

Ainsi, les façades des constructions devront s'implanter sur l'alignement architectural remarquable reporté au plan de zonage ou dans une profondeur maximale de deux mètres par rapport à celui-ci.

2) Aucune construction nouvelle, aucune extension ni aucun changement d'affectation de constructions existantes ne pourront être autorisés dans les conditions générales de l'article sur les terrains d'opération concernés par ladite "servitude architecturale particulière" si les conditions d'une continuité visuelle du bâti sur l'alignement indiqué – au sens défini précédemment – ne sont pas réunies au préalable. La construction ou la réhabilitation de bâtiments en deuxième profondeur est donc autorisée sous réserve d'une construction implantée en première profondeur assurant la continuité du bâti.

3) 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 à ces règles et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

---

### **7.1 Dispositions générales**

1) A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

2) Par dérogation, les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, peuvent être implantés à une distance comprise entre **0 et 3 mètres** des limites séparatives.

3) 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 à ces règles, les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction (changement de destination notamment, surélévation) et les extensions mesurées (l'ensemble des extensions ne devant pas dépasser 20m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont autorisés.

4) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et ne respectant pas les dispositions précédentes, peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative sans excéder une longueur de 6 mètres et une hauteur limitée à celle du bâtiment principal.

## **7.2 Dispositions particulières**

1) Sur les terrains dont une façade sur rue est affectée d'une "servitude architecturale particulière" (cf. indication figurant sur le plan de zonage), l'implantation des constructions devra pérenniser un ordre urbain continu préexistant. La **façade** d'une construction principale sera donc implantée, **dans une profondeur de 15 mètres** par rapport à la limite du domaine public ou – s'il y a lieu – de "l'usoir" (parcelle du domaine privé de la commune affectée à l'usage exclusif des riverains, selon l'usage local) :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales du terrain,
- Soit sur une seule limite séparative, avec un recul par rapport à l'autre ne pouvant être inférieur à 2 mètre. Dans ce cas, la continuité des façades sera assurée par un mur de clôture maçonné d'une hauteur minimale de 2 mètres, celui-ci ne pouvant excéder 50 % du linéaire de façade concernée.

Cette continuité bâtie pourra être rompue par un porche d'entrée dans la propriété non intégré dans une construction, d'une largeur maximale de 4 mètres, par tranche de 30 mètres de façade sur rue.

### *2) Schlupf*

**Dans une profondeur de 30 mètres** par rapport à la rue et dans le cas d'une construction de type traditionnel présentant le long pan de sa toiture du côté de la limite séparative, une implantation en léger recul par rapport à la limite séparative, une implantation en léger recul (compris entre 0,5 et 1m) par rapport à la limite peut être autorisée pour se conformer à la tradition locale du Schlupf. Dans ce cas, le retrait autorisé du plan de façade est limité au strict besoin lié au débord de toiture et à l'entretien de la façade.

Cette disposition n'est applicable que dans le cas de préexistence de ce mode d'implantation ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul.

3) En second front (**au delà des 15 mètres**), à moins que la construction ne jouxte la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à deux mètres.

4) Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles UA 7.2.1, 7.2.2 ou 7.2.3, les extensions sont néanmoins possibles dans la continuité du mur donnant sur limite sans excéder une longueur de 6 mètres et une hauteur limitée à celle du bâtiment principal.

5) Par dérogation, les constructions annexes, de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), peuvent être implantés à une distance comprise entre **0 et 2 mètres** des limites séparatives.

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

---

1) L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Une distance d'au moins **3 mètres** peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

2) Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien ou la construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup> sur un seul niveau.

## Article 9 UA : Emprise au sol

---

Non règlementée.

## Article 10 UA : Hauteur des constructions

---

Sauf dans la zone UAe, la hauteur des constructions doit être de deux niveaux droits, pouvant surmonter un demi-niveau (sous-sol enterré) et être surmontés de combles aménagés ou d'attiques.

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées de plus de 1 m. de hauteur (dites "taupinières") sont interdits.

## Article 11 UA : 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.

### **11.1 Toitures**

#### **11.1-1 Dispositions générales**

Sauf en secteur UAe, les constructions principales devront être coiffées de toitures présentant les caractéristiques suivantes :

- grands volumes constitués de toitures à deux pans, aux pentes comprises entre **40 et 52°**, pouvant présenter des croupes ou demi-croupes
- matériaux de couverture présentant majoritairement l'aspect des tuiles en terre cuite, rouge à marron, plates ou à emboîtement.
- surface cumulée des ouvertures limitée à **15 %** de la surface totale de toiture.

Pourront déroger à ces règles les volumes secondaires, dont l'emprise au sol ne dépasse 20% de l'emprise du bâtiment principal, annexes ou appentis, schopf, vérandas, accolées ou non, et les postes de transformation électrique.

Par dérogation, les équipements permettant la valorisation de l'énergie solaire (sous forme thermique ou photovoltaïque) sont autorisés en toiture.

### **11.1-2 Dispositions particulières**

Sur les terrains dont une façade sur rue est affectée d'une "**servitude architecturale particulière**" (cf. indication figurant sur le plan de zonage), les constructions assurant la continuité visuelle du bâti sur la façade indiquée doivent présenter (rappel, cf dispositions de l'article UA 6) :

- un sens de faitage parallèle à la rue, sauf si la largeur de façade du terrain sur rue est inférieure à 20 mètres.

### **11.2 Facades**

Les teintes employées en coloration de façade devront être choisies dans le nuancier élaboré par SYCOPARC pour le territoire du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, reproduit en annexe.

Les effets cherchant à reproduire des styles dits "traditionnels" étrangers à la région, sont interdits.

### **11.3 Clôtures**

#### **11.3-1 Dispositions générales**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 2 mètres, sauf celles donnant sur rue sur des parcelles concernées par la "**servitude architecturale particulière**"

#### **11.3-2 Dispositions particulières**

Sur les terrains dont une façade sur rue est affectée d'une "**servitude architecturale particulière**" (cf. indication figurant sur le plan de zonage), les clôtures assurant la continuité visuelle du bâti sur la façade indiquée doivent être constituées d'un mur en maçonnerie :

- d'une hauteur au moins égale à 2 mètres,
- à l'aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

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.

La dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

### **Normes de stationnement**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitation :</u> • Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée  Dans la limite de 3 places maximum par logement	1
<u>Bureaux – Commerces :</u> • Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1
<u>Restaurants</u> • Pour 4 couverts	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> • Par chambre	1
<u>Artisanat :</u> • Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1

### **Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

---

Non règlementé.

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

---

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

---

Non règlementé.

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

---

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

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

---

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

---

#### **Article 1 UB : 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 le stationnement de caravanes
- Les dépôts de ferraille de véhicules hors d'usage, 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 dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

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

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

---

- 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 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

---

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

---

---

**Article 3 UB : Accès et voirie**

---

**Accès**

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la lutte contre l'incendie. La largeur minimale des accès destinés au passage des véhicules automobiles est fixée à **3,5 mètres**.

**Voirie**

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne sont pas 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 voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de **4 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****⇒ Eaux usées**

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

Les eaux 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**

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier chaque fois que cela est possible. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve de justification et d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le

rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur

En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux ayant ruisselées sur des voies ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés ne nécessitent pas de traitement particulier en association avec une gestion intégrée des eaux pluviales. Si le recours à une telle gestion n'est pas possible ou en cas de contexte environnemental présentant une sensibilité particulière, ces eaux pourraient faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet, conformément aux normes en vigueur

Les eaux de ruissellement de toitures et d'autres surfaces imperméabilisées non circulables peuvent être dirigées vers des dispositifs de stockage enterrés. Les eaux de pluie ainsi récupérées pourront être utilisées pour des usages domestiques, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

### **Electricité, téléphone, télédiffusion**

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

#### Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

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

---

Toute nouvelle construction doit être édifiée dans une profondeur de **50 mètres** par rapport à la limite du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation.

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

---

1) A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2) Par dérogation les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), de 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, peuvent être implantés à une distance comprise entre **0 et 3 mètres** des limites séparatives.

3) 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 à ces règles, les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction et les extensions mesurées (l'ensemble des extensions ne devant pas dépasser 20m<sup>2</sup> de surface de plancher) sont autorisés.

4) Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas à l'article 7.1 peuvent être agrandies dans le prolongement du mur existant donnant sur limite, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 6 mètres et une hauteur limitée à celle du bâtiment principal.

5) Les bâtiments de faible emprise, inférieure à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés, pourront s'implanter dans un gabarit défini par un angle de 45° mesuré à 3,5 m de hauteur sur la limite séparative la plus proche. Dans cette hypothèse, la longueur du bâtiment est limitée à 6 m mesurés d'un seul côté ou 10m mesurés sur plusieurs côtés consécutifs

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Une distance d'au moins **3 mètres** peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 UB : Emprise au sol

---

Non réglementé

Article 10 UB : Hauteur des constructions

---

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

Ces hauteurs sont réglementées comme suit :

- |   |                  |
|---|------------------|
| -hauteur maximale :                       | <b>12 mètres</b> |
| -hauteur maximale sur limite séparative : | <b>7 mètres</b>  |

La hauteur maximale d'une annexe implantée sur la limite séparative du terrain est fixée à **3,50 mètres**.

Article 11 UB : Aspect extérieur

---

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de **2 mètres**, et la partie maçonnée ne devra pas dépasser 1 mètre.

## Article 12 UB : 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 dimension minimale d'un emplacement est de 5 mètres par 2,50 mètres. La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

### **Normes de stationnement**

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Habitation :</u> • Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée  Dans la limite de 3 places maximum par logement	1
<u>Bureaux – Commerces :</u> • Par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1
<u>Restaurants</u> • Pour 4 couverts	1
<u>Hébergement hôtelier :</u> • Par chambre	1
<u>Artisanat :</u> • Par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	1

### **Dispositions particulières**

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :

- soit en réalisant des aires de stationnement situées dans un rayon de 200 mètres,
- soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon.

## Article 13 UB : Espaces libres et plantations

---

Au moins 30% de la surface du terrain sera traitée en espace vert (hors dalles ajoutées et hors parking avec gravier).

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

---

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

---

Non réglementé

---

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

---

La zone UJ correspond à une zone de jardins à l'arrière des habitations. Elle n'est pas vouée à être aménagée mais des constructions légères y sont tolérées.

---

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

---

##### **Article 1 UJ : 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 UJ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- Les constructions légères de type annexes, garage ou abris, et piscines, couvertes ou non à condition qu'elles n'excèdent pas **70 m<sup>2</sup>**, et soient d'un seul niveau.

---

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

---

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

---

Non règlementé

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

---

Non règlementé

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

---

Non règlementé

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

---

Toute nouvelle construction doit être édifée dans une profondeur de **60 mètres** par rapport à la limite du domaine public ou de toute voie ouverte à la circulation.

---

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

---

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas aux petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

---

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

---

Non règlementé

---

**Article 9 UJ : Emprise au sol**

---

L'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de **70m<sup>2</sup>** par unité foncière.

---

**Article 10 UJ : Hauteur des constructions**

---

La hauteur est calculée du terrain naturel, avant remaniement, au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des constructions est limitée à **5 mètres**.

La hauteur maximale d'une annexe implantée sur la limite séparative est fixée à **3,50 m**.

---

**Article 11 UJ : Aspect extérieur**

---

Non règlementé

---

**Article 12 UJ : Stationnement**

---

Non règlementé

---

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

---

Non règlementé

---

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

---

---

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

---

Non règlementé

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

### **CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

---

---

La zone IAU est une zone agricole destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle est destinée à accueillir 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 est réputée inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction portant sur tout ou partie de la zone, d'une surface minimale de 50 ares, 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 : 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 IAU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

- 1) Les opérations d'aménagement et de construction, à condition que l'opération porte sur un minimum de 50 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 50 ares et qu'elle respecte le parti d'aménagement exposé **au Document d'Orientations Particulières d'Aménagement**.
- 2) Les constructions à usage principal d'habitation, ainsi que leurs dépendances, à condition qu'elles soient contenues en totalité à l'intérieur de la zone d'implantation des constructions principales matérialisée au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**.
- 3) Les locaux à usage d'activité de commerce, artisanale ou de services, à condition :
  - que ces locaux soient intégrés à la volumétrie générale de la construction principale,
  - que la surface de plancher affectée à ces activités n'excède pas 50% de la surface de plancher totale des constructions édifiées sur la parcelle,
  - que les activités visées ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et ne mettent pas en péril la tranquillité, la salubrité et la sécurité d'un quartier d'habitation.

4) Les surfaces non concernées par la zone d'implantation des constructions principales au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement** sont par principe inconstructibles et doivent être consacrées à des plantations. Toutefois, ces surfaces peuvent recevoir :

- une ou plusieurs construction(s) légère(s) à usage d'annexe(s), détachée(s) de la construction principale, sous réserve des dispositions des alinéa 2.5 et suivants du présent article,
- une piscine,
- une voie accessible aux véhicules automobiles, sous réserve des dispositions de l'article 3 du présent règlement.

5) Des constructions légères à usage d'annexes, pouvant être implantées en tout ou partie hors de la zone d'implantation des constructions principales au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**, à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 m.
- que leur emprise au sol cumulée, n'excède pas 40m<sup>2</sup> sur chaque parcelle.

6) Des constructions légères à usage d'abris de stationnement (dites car-ports), à condition :

- qu'elles donnent prioritairement sur les voies secondaires matérialisée au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**,
- qu'elles recouvrent au minimum deux emplacements de stationnement contigus.

7) Une piscine par unité foncière, pouvant être implantée en tout ou partie hors zone constructible matérialisée au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**, à condition que le bassin respecte un recul d'au moins 3,00 m. par rapport aux limites séparatives.

---

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

---

### Article 3 IAU : Accès et voirie

---

Les voies respecteront les principes énoncés au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**.

Aucun accès privatif direct ne doit se faire sur la voirie principale matérialisée au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**.

#### **4.1 Réseau de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Réseau d'assainissement**

##### *⇒ 4.2.1 Eaux usées domestiques*

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

##### *⇒ 4.2.2 Eaux usées non domestiques*

Les eaux usées non domestiques 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 pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

##### *⇒ 4.2.3 Eaux de ruissellement de toiture*

Un dispositif, enterré ou non, de stockage des eaux de pluie vers lequel la totalité des eaux de toiture provenant des constructions principales devra être dirigée, est autorisé. Les eaux de pluie ainsi récupérées pourront être utilisées pour des usages domestiques, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux de ruissellement de toiture ne pouvant être acheminées vers ledit dispositif de stockage, ainsi que le trop-plein provenant de ce dernier, devront être soit infiltrées sur la parcelle, soit dirigées vers le réseau public de recueil des eaux pluviales.

##### *⇒ 4.2.4 Eaux de ruissellement*

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovation de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par unité foncière est à privilégier chaque fois que cela est possible. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve de justification et d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Enfin, en cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur

En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux ayant ruisselées sur des voies ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés ne nécessitent pas de traitement particulier en association avec une gestion intégrée des eaux pluviales. Si le recours à une telle gestion n'est pas possible ou en cas de contexte environnemental présentant une sensibilité particulière, ces eaux pourraient faire l'objet d'un traitement préalable avant rejet, conformément aux normes en vigueur.

#### Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

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

---

Les constructions principales devront être contenues en totalité à l'intérieur de l'aire d'implantation des constructions principales représentée au **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**.

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

---

Les constructions principales pourront s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait. Si la construction s'implante en retrait, celui-ci sera au minimum de 2m.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

#### Article 9 IAU : Emprise au sol

---

Non réglementé

#### Article 10 IAU : Hauteur des constructions

---

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit du terrain de la parcelle. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

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

A l'intérieur de la zone d'implantation des constructions principales matérialisée dans le **document d'Orientations Particulières d'Aménagement**, la hauteur des constructions est limitée à trois niveaux (R+1+comble ou attique ou R+2), avec un maximum hors tout de 12 mètres.

Hors de cette zone, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3m.

Article 11 IAU : Aspect extérieur

---

### **11.1. Toitures :**

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les toitures présentant une pente inférieure à 10° devront être dans la mesure du possible végétalisées.

Les installations solaires thermiques ou photovoltaïques positionnées en toitures devront être intégrées à la volumétrie générale de celles-ci.

### **11.2 Mouvements de terrain :**

Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées (dites "taupinières") sont interdits.

Les sous-sols, caves et garages souterrains sont interdits.

### **11.3 Dispositions relatives aux clôtures**

Les clôtures situées du côté de la voie publique devront être composées d'un ensemble de haies vives pouvant être accompagnées d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie discrets, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m.

Les grilles, grillages ou palissades pourront être implantés sur un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, sous réserve qu'aucun élément maçonné ne vienne s'élever au-dessus de celui-ci ; ils devront présenter une unité de matériaux et d'aspect avec les éléments verticaux qui en assurent la rigidité (potelets etc.)

Les clôtures donnant sur l'espace public seront interrompues au droit des aires de stationnement et d'accès, celles-ci ne pouvant être clôturées.

## Article 12 IAU : Stationnement

---

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2) Un minimum de deux places de stationnements doit être aménagé sur chaque emprise foncière. Au-delà de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des capacités de stationnement supplémentaires doivent être prévues, à raison d'une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher supplémentaire.
- 3) Dans le cas où des locaux à usage d'activité libérale, artisanale ou de services sont implantés sur la parcelle, le nombre minimal de stationnements devant être aménagés sur terrain privé, tel qu'il résulte des dispositions de l'alinéa 12.1.2, est majoré de deux places.
- 4) Ces emplacements pourront être réalisés sous forme de constructions légères à usage d'abris à voiture (dits car-ports).
- 5) Des garages pourront également être aménagés dans le volume de la construction principale, ou en contiguïté de celle-ci.

## Article 13 IAU : Espaces libres et plantations

---

Les surfaces non concernées par la zone constructible au document d'orientations d'Aménagement sont par principe inconstructibles et doivent être consacrées à des plantations.

---

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

---

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

---

Non réglementé.

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

---

La zone IIAU est une zone agricole (ou naturelle de jardins et de vergers attenants au village), peu ou non desservie par des équipements, destinée à terme à l'urbanisation.

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.

Un secteur 2AUX est inscrit. Malgré son inconstructibilité immédiate, sa vocation d' « extension de la zone d'activités » est affirmée dans le PLU. Ce secteur sera destiné à accueillir des activités économiques.

---

### **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 hormis celles mentionnées à l'article 2.

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

---

1. Les affouillements et aménagements liés à la réalisation de bassins d'orage.
2. Les affouillements ou exhaussements à but exclusivement agricole.
3. Les infrastructures linéaires d'intérêt public, ainsi que leurs annexes techniques, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'urbanisation ultérieure de la zone.

---

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

---

#### **Article 3 IIAU : Accès et voirie**

---

Non règlementé

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

---

Non règlementé

---

Article 5 IIAU : Caractéristiques des terrains

---

Non règlementé

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

---

Les ouvrages techniques autorisés devront être implantés avec un recul minimum de **3 mètres** de l'axe de toutes voies et chemins y compris du domaine privé.

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

---

Les ouvrages techniques autorisés pourront s'implanter soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait. Si la construction s'implante en retrait, celui-ci sera au minimum de 2m.

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

---

Non règlementé

Article 9 IIAU : Emprise au sol

---

Non règlementé

Article 10 IIAU : Hauteur des constructions

---

Non règlementé

Article 11 IIAU : Aspect extérieur

---

Non règlementé

Article 12 IIAU : Stationnement

---

Non règlementé

Article 13 IIAU : Espaces libres et plantations

---

Non règlementé

---

**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 est inconstructible sauf pour les constructions autorisées à l'article 2 A.

Elle comprend un sous secteur AC. Ce secteur se différencie dans 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**

---

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

En outre, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie est proscrite dans une bande de 15 m, reportées au plan de zonage, ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 10m de part et d'autre des canalisations de transport de gaz.

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

---

⇒ *Pour le secteur A (hors secteur AC) :*

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ainsi que ceux liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions agricoles,  
à condition qu'elles n'excèdent pas **70 m<sup>2</sup>**, qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à 5 mètres de hauteur.
- Les constructions pour des équipements publics de sports et loisirs de plein air :  
à condition qu'elles n'excèdent pas **70 m<sup>2</sup>**, qu'elles soient d'un seul niveau et inférieures à 5 mètres de hauteur.
- Les installations de production d'électricité,  
à condition qu'elles utilisent l'énergie mécanique du vent.
- Les miradors liés à la chasse
- Les opérations inscrites en emplacements réservés

⇒ Pour le secteur AC uniquement :

- Les constructions, les installations et les équipements nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer aux mieux les constructions, les installations et les équipements dans le paysage.
- Les constructions, les installations et les équipements nécessaires à la transformation des produits agricoles. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer aux mieux les constructions, les installations et les équipements dans le paysage
- 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, dans la limite d'une surface cumulée de **300 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par exploitation.

---

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

---

### **Article 3 A : Accès et voirie**

---

En secteur AC :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, directement ou par un passage sur un fond voisin.

Les caractéristiques des accès 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.

### **Article 4 A : Desserte par les réseaux**

---

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

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 d'assainissement en vigueur.

Les eaux issues d'installation type aquaponie non assimilables aux eaux domestiques ou assimilées, seront traitées en se conformant à l'article L 1331-15 du Code de la Santé Publique.

## Article 5 A : Caractéristiques des terrains

---

Non réglementé

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

---

1) Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques, à savoir :

⇒ *Routes départementales* :

- RD8 et RD919 : **25 mètres** de l'axe pour les habitations et 20 mètres pour toutes les autres constructions
- RD123 et RD723 : **15 mètres** de l'axe pour toutes les constructions

⇒ *autres voies et chemins y compris du domaine privé* :

- **3 mètres** de l'axe pour toutes les constructions

⇒ *emprises ferroviaires*

- 10m de l'emprise

⇒ *emplacement réservé*

- 25m de l'emprise

2) 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.

3) Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, comprises entre 0 et 1,50 m.

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

---

1) La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2) Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprises entre 0 et 0,8 m.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

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

## Article 9 A : Emprise au sol

---

Sauf dans le secteur Ac, l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser une emprise au sol maximale de **70m<sup>2</sup>** par unité foncière.

## Article 10 A : Hauteur des constructions

---

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

⇒ *Sauf en Ac :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **5 mètres**.

⇒ *En secteur Ac :*

### ***Bâtiment agricole :***

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **14 mètres**.

### ***Habitat :***

La hauteur de la construction ne doit pas excéder **9 mètres**.

⇒ *Ces règles ne s'appliquent pas :*

- aux installations ou équipements à usage agricole tels que silos, silos-tours, fosse, trémie digesteurs, cuves de maturation... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ;
- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions.

## Article 11 A : Aspect extérieur

---

### **Aspect extérieur**

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Les couleurs trop vives sont interdites.
- Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.
- Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment.

### **Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives**

- Les clôtures, si elles existent, devront être constituées par des grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :
  - conception simple et aspect discret,
  - hauteur maximale limitée à 2,50 m. de hauteur,
  - possibilité d'un mur-bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 m.
- Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres.

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

#### Article 12 A : Stationnement

---

Non réglementé

#### Article 13 A : Espaces libres et plantations

---

En secteur AC :

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus

Les haies sont composées principalement d'essences locales, champêtres et épineuses.

Les arbres sont d'essences locales fruitières, mellifères ou épineuses.

Les abords des constructions devront prévoir un accompagnement végétal de manière à prendre en compte les effets de covisibilité depuis les voies routières afin de créer un véritable écran végétal et de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Un arbre doit être planté pour 10 mètres linéaires de façade de bâtiment agricole. Ces plantations seront implantées librement sur l'unité foncière.

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont à préserver, renforcer ou à créer dans le cadre du projet d'aménagement/de construction. Ces éléments paysagers devront être constitués de haies et d'arbres de haute tige.

---

### **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 un sous secteur Nc : carrière. Ce secteur se différencie dans l'article 2 N et 10N.

### **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**

---

Toutes nouvelles occupation et utilisation du sol sont interdites, sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

En outre, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie est proscrite dans une bande de 15 m, reportées au plan de zonage, ainsi que la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans une bande de 10m de part et d'autre des canalisations de transport de gaz.

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

---

- Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics ainsi que ceux liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les miradors liés à la chasse
- Les abris de pâture à condition qu'ils soient ouverts sur un côté, dépourvus de fondation et d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.)
- Les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde et l'exploitation des boisements (dans une limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol), ainsi qu'à la valorisation énergétique de la biomasse produite localement.
- Les opérations inscrites en emplacements réservés

Secteur Nc :

- L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site
- Le dépôt et le stockage de matériaux inertes liés à l'exploitation du site
- Les constructions nécessaires à l'activité de la carrière

La zone Nc admet les exploitations de carrières sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- Tout projet d'exploitation de carrière inclut la conservation de la végétation présente à l'état initial en limite de projet, sur une largeur de 10 m, correspondant au délaissé périphérique d'exploitation, sauf sur les bords Ouest et Sud-Ouest n°000911 (lieu-dit Hardwald).
- Afin de réduire l'impact paysager, des haies buissonnantes, de même nature que les haies déjà existantes, sont plantées lorsque cela s'avère utile, de part et d'autre des chemins bordant les limites du projet et empruntées par les riverains.
- Toute exploitation de carrière est menée selon un principe de réaménagement coordonné à l'avancée du chantier avec un retour des terrains à leur usage initial.
- La commune de Lorentzen fait partie du parc naturel régional des Vosges du Nord. Tout projet de carrière doit être compatible avec les orientations de la charte du Parc.
- La conformité au règlement de la zone Nc doit être démontrée dans tout dossier de demande d'autorisation de carrière.

---

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

---

Article 3 N : Accès et voirie

---

Non réglementé

Article 4 N : Desserte par les réseaux

---

Non réglementée

Article 5 N : Caractéristique des terrains

---

Non réglementé

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

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées au minimum à 3m de la limite du domaine public. Cette distance est portée à :

- 25m par rapport aux limites de l'emplacement réservé
- 25m par rapport à l'axe des RD 919 et RD8,
- 15m pour les autres routes départementales.

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

---

1) La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2) Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 3 m.

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

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

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

Article 9 N : Emprise au sol

---

Sauf dans la zone Nc, dans le respect de l'article 2, l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser **70m<sup>2</sup>** par unité foncière.

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 de la construction ne doit pas excéder **10 mètres** en Nc et **5 mètres** dans le reste de la zone.

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.

Article 12 N : Stationnement

---

Non réglementé

Article 13 N : Espaces libres et plantations

---

Non réglementé

---

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

---

Article 14 N : Coefficient d'Occupation des Sols

---

Non réglementé.

## GLOSSAIRE

---

**Annexe** : 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.

**Emprise au sol** : projection au sol de toutes les constructions (y compris abris ouverts).

**Schopf** : Il s'agit d'un appentis construit devant la partie exploitation, constitué d'un toit en prolongement de la toiture de la maison et soutenu par deux poteaux en bois qui reposent traditionnellement sur un bloc de grès. Cet appentis se trouve soit devant l'étable soit devant l'étable et la grange. Il peut être refermé par des planches ou des briques mais laisse une ouverture vers la porte de grange.

**Volumes principaux** : Volumes dont l'emprise est la plus importante et qui a le faite le plus élevé. Dans le centre-village, ils correspondent au bâtiment abritant la partie habitation et à la partie exploitation (grange et étable) qui se retrouve dans l'organisation de la façade sur rue des « maisons-blocs ».

**ANNEXE**

---