



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**LUPSTEIN**

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration du PLU le 21/02/2008  
Modification n°1 le 16/12/2009  
Révision simplifiée n°1 le 16/12/2009  
Modification simplifiée n°1 le 28/03/2018

### MODIFICATION N°2

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11/12/2019,



A Lupstein

le Maire,  
Denis REINER



**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



## SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - ZONE UA .....	5
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	11
CHAPITRE 3 - ZONE UE .....	17
CHAPITRE 4 - ZONE UL .....	20
CHAPITRE 5 : ZONE AU.....	24
CHAPITRE 6 – ZONE AUr.....	30
CHAPITRE 7 - ZONE A .....	35
CHAPITRE 8 - ZONE N .....	41
--- ANNEXES --- .....	45
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT.....	47
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER .....	48

## - **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LUPSTEIN tel que délimité sur le plan de zonage.

## **2 - RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 2.1.** Les dispositions du présent règlement s'ajoutent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article L111-1 et à l'article R111-1 du code de l'urbanisme.
- 2.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.
- 2.3.** L'article A424-8 du Code de l'urbanisme dispose que : « le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme. ».

## **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément à l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières».

- 3.1.** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
  - la zone **UA**,
  - la zone **UB**,
  - la zone **UL**.
- 3.2.** Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III sont :
  - la zone **AU**
  - La zone **AUr**
- 3.3.** La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :
  - la zone **A** comprenant les secteurs **Aa** et **Ab**
- 3.4.** La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
  - la zone **N**, comprenant les secteurs **Ne**, **Nf**, **Ng** et **No**.

#### **4 - CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 À 14 DES TITRES II, III, IV ET V**

Les articles 1 à 14 des titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent,

- aux Occupations et Utilisations du Sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par le dit code ;
- aux Occupations et Utilisations du Sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre le noyau historique de LUPSTEIN. Elle est caractérisée par un bâti relativement dense et une architecture homogène. L'objectif d'aménagement est de préserver et de valoriser cette typicité de la zone UA.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les installations classées nouvelles, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou déclaration, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets, de gravats et de véhicules hors d'usage ;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. La création d'étang ou de plan d'eau.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. La transformation et l'extension des constructions agricoles sont autorisées à condition de ne pas accroître les nuisances olfactives et sonores, et sous réserve des dispositions applicables à ce type d'activités.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès aux voies ouvertes au public :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.3. Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau collecteur et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions, dans le respect de la réglementation sanitaire départementale.

#### **4.4. Electricité et télécommunications :**

Tous les réseaux devront être réalisés en souterrain, sauf contraintes ou impératifs techniques

### **UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

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

- 6.1.** Les constructions devront s'implanter à l'alignement architectural défini par le plan des façades des immeubles voisins.
- 6.2.** En l'absence d'alignement architectural, ou lorsque celui-ci n'est pas défini avec certitude, les façades des constructions donnant sur les voies ou emprises publiques doivent être implantées à une distance maximale de 4 mètres comptés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.3.** Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UA 6.1. et UA 6.2. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade sur rue de la construction existante.
- 6.4.** Les éléments architecturaux de faible emprise (marquise, auvent,...) ne sont pas soumis aux dispositions prévues par le présent article.
- 6.5.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.6.** Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

- 7.1.** Les constructions devront être édifiées
  - soit sur limite séparative ; en cas d'existence de «schlupf<sup>1</sup>» entre deux propriétés, la façade des bâtiments donnant sur celui-ci pourra se substituer à la limite séparative.
  - soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative. En outre, la distance comptée horizontalement en tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- 7.2.** Si une construction ne respecte pas ces dispositions à la date d'approbation du PLU, les extensions sont possibles dans le prolongement de la façade existante.
- 7.3.** Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles 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.

---

<sup>1</sup> Espace nécessaire au débord de toiture entre deux bâtiments ayant pignon sur rue.

## **UA 9 : Emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain pour les parcelles de plus de 3 ares.

Les parcelles de moins de 3 ares sont exemptées de cette règle.

**9.2.** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> maximum est autorisée. Concernant les exploitations agricoles, une construction supplémentaire de 150 m<sup>2</sup> est autorisée.
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue ;
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- pour permettre la réhabilitation avec changement d'affectation de bâtiments existants.

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

**10.1.** La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 13 mètres mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

**10.2.** Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 13 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

**10.3.** La hauteur des équipements publics peut atteindre 17 mètres.

## **UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère patrimonial du village.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures**

**11.3.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 50% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

**11.3.2.** La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans le centre ancien. Le verre, le zinc et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées, les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

**11.3.4.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.
- Pour des bâtiments d'activité, la pente de toiture minimale est fixée à 30°.
- Pour les bâtiments agricoles, la pente de toiture minimale est fixée à 20°.

### **11.4. Clôtures**

De façon générale les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

**11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

**11.6.** Les antennes paraboliques, sauf impératif technique, doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### **UA 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux à usage d'habitation, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

**12.2.** Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- Jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement par tranche 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée ;
- Au delà de 200m<sup>2</sup>de surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée.

**12.3.** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées à l'annexe du présent document.

#### **UA 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UA 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UA.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13.

## CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle dans laquelle prédomine un habitat de type pavillonnaire.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1.1. Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.2. La création d'exploitations agricoles.
- 1.3. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4. Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de surface de plancher totale.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - le stationnement de caravanes isolées ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets, **de gravats** et de véhicules hors d'usage;
  - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;
  - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. La création et l'extension de plans d'eau et d'étangs.
- 1.8. Dans le couloir non aedificandi<sup>1</sup>, reporté au plan de zonage n° 3b, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements et travaux autorisés à l'article UB 2.2.

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

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n° 3b, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant, sont autorisés.

---

<sup>1</sup> L'emprise du couloir non aedificandi du gazoduc est fixé à 6mètres (soit 3 mètres de part et d'autre de la canalisation existante).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès aux voies ouvertes au public**

**3.1.1** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3.1.3.** Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à deux accès de 6 mètres de largeur maximum de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

#### **3.2. Dessertes par les voies publiques et privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

### **UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Adduction d'eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire et à la charge du constructeur pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Eaux usées :**

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

#### **4.3. Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains

Les réseaux secondaires d'alimentation en eau (récupération des eaux de pluie par exemple) seront privilégiés dans les nouvelles constructions dans le respect de la réglementation sanitaire départementale.

### **UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

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

**6.1.** L'implantation des constructions respectera un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

- 6.2. Lorsqu'un alignement architectural est clairement défini par les constructions avoisinantes, les constructions pourront être implantées suivant cet alignement.
- 6.3. Les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux conditions énoncées aux articles UB 6.1. et UB 6.2. peuvent être établies en contiguïté du volume existant dans le plan de façade sur rue de la construction existante.
- 6.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments implantés en deuxième profondeur.
- 6.5. Pour les postes de transformation électrique, le recul est libre par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.6. En cas d'aménagement d'entrées en auvents ou en marquises de faible emprise, ces distances pourront être minorées d'autant.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U., et dont l'implantation ne répond pas à l'article UB 7.1, peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.
- 7.3. Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
  - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
  - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.
- 7.4. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.5. Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine à usage d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées 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>.

#### **UB 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à ~~30%~~ **50%** de la superficie du terrain.

**9.2.** Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :

- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> maximum est autorisée.
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.
- pour la réalisation des établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage.
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

#### **UB 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

**10.2.** Les extensions des bâtiments existants pourront avoir une hauteur supérieure à 12 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal.

**10.3.** Les extensions des bâtiments existants ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

**10.4.** La hauteur des équipements publics peut atteindre 15 mètres.

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

##### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles environnants.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

##### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

##### **11.3. Toitures**

**11.3.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°.

Toutefois, 50% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

**11.3.2.** La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans le centre ancien. Le verre, le zinc et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

**11.3.3.** Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées, les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

**11.3.4.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles depuis le domaine public.
- pour des bâtiments publics.
- pour des bâtiments d'activité, la pente de toiture minimale est fixée à 30°.

#### **11.4. Clôtures**

De façon générale les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

**11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

**12.2.** Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée ;
- Au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée.

**12.3.** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

#### **UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UB.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 3 à UB 13.

## CHAPITRE 3 - ZONE UE

Il s'agit d'une plate-forme existante destinée au recyclage de matériaux inertes. D'une surface de 2,5 hectares, offrant une capacité de stockage de 20.000 m<sup>3</sup>, la plate-forme est consacrée exclusivement au recyclage de matériaux inertes issus de travaux routiers ou de démolition de bâtiments.

### SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### UE 1. Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article UE2.

#### UE 2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Le stockage en plein air d'un maximum de 20.000 mètres cubes de matériaux inertes issus de travaux routiers ou de démolition de bâtiments.
- 2.2 L'installation des machines de concassage et de recyclage des matériaux d'une puissance maximale de 470 kw.
- 2.3 La construction d'un seul bâtiment d'une surface au sol maximale de 50 mètres carrés.
- 2.4 Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.
- 2.5 Sont autorisés les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, de téléphonie, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### UE 3. Accès et voirie

##### 3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### 3.2 Voirie:

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 6 mètres.

#### UE 4. Desserte par les réseaux

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

- 4.2** Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3** L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4** Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.5** Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent, sauf impératifs techniques justifiés, être réalisés en souterrain.

#### **UE 5. Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

- 6.1** Les constructions doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite des emprises publiques soit supérieure à 10 mètres.
- 6.2** Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1,50m et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Néant

#### **UE 9. Emprise au sol**

Néant

#### **UE 10. Hauteur maximale des constructions**

- 10.1** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 8 mètres (pour les constructions disposant d'une toiture à pans inclinés).

Pour les constructions à toit plat, la hauteur est limitée à 3 mètres.

#### **UE 11. Aspect extérieur**

- 11.1** Bâtiments :

La construction autorisée doit présenter un aspect compatible avec le caractère naturel du site et des paysages.

**11.2** Matériaux : Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site.

**11.3** Toitures :

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les toits plats sont autorisés.

**11.4** Clôtures :

**11.4.1** Le site doit être clôt par un grillage. Celui-ci doit être de conception simple et d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres.

Le long des emprises publiques, le grillage sera doublées en son extérieur d'une haie à feuillage caduc de type charmilles.

## **UE 12. Stationnement**

Néant

## **UE 13. Espaces libres et plantations**

13.1 Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

## **SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **UE 14. Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## CHAPITRE 4 - ZONE UL

La zone UL a vocation à recevoir des équipements publics (de loisirs, d'éducation, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiment technique ou administratif).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article UL2, sont interdites, et notamment :

Dans le couloir non aedificandi<sup>1</sup>, reporté au plan de zonage n° 3b, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements et travaux autorisés à l'article UL 2.6.

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

Sont autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage d'équipements publics (de loisirs, d'éducation, de culture, de sports, d'atelier communal, bâtiment technique ou administratif).
- 2.2. Les constructions et aménagements liés aux activités utilisant ces équipements (cuisine, salle à manger, sanitaires - vestiaires, gîtes et activités commerciales connexes ou complémentaires).
- 2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.4. La création de logements d'habitation liés strictement à l'activité du site (gardiennage, conciergerie).
- 2.5. Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage n° 3b, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### UL 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

##### 3.1. Accès aux voies publiques ouvertes au public

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

---

<sup>1</sup> L'emprise du couloir non aedificandi du gazoduc est fixé à 6mètres (soit 3 mètres de part et d'autre de la canalisation existante).

### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

#### **UL 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1. Adduction d'eau potable :**

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

##### **4.2. Eaux usées :**

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

##### **4.3. Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de ce réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et aux terrains

#### **UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

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

Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à l'emprise des voies publiques de 4 mètres, à l'exception des postes de transformation électrique.

#### **UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent avoir un recul minimum par rapport à la limite séparative de 4 mètres, à l'exception des postes de transformation électrique.

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

La prise en compte des critères d'accessibilité des secours doit être garantie.

#### **UL 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant

#### **UL 10 : Hauteur maximale des constructions**

Le point le plus haut d'une construction est limité à 15 mètres à compter du niveau moyen de l'assiette du terrain. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

## **UL 11: Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments :**

les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect et une qualité garantissant une intégration architecturale conforme à la dimension patrimoniale de LUPSTEIN.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures**

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits. Ils doivent de plus présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées, les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

### **11.4. Clôtures**

Le traitement des limites séparatives doit privilégier l'idée d'ouverture sur l'espace public. Les clôtures doivent être de conception simple et rechercher une unité d'aspect avec le site.

## **UL 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, selon les normes minimales figurant en annexe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.

## **UL 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UL 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UL.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UL 3 à UL 13.

## CHAPITRE 5 : ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les opérations projetées devront être en mesure de favoriser un développement équilibré de la forme urbaine ainsi qu'une inscription des nouveaux espaces bâtis dans le site environnant.

Ces zones ont une vocation essentiellement résidentielle et peuvent accueillir accessoirement des équipements publics, des commerces ou des services.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article AU2, sont interdites, et notamment :

- Dans le couloir non aedificandi<sup>1</sup>, reporté au plan de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements et travaux autorisés à l'article AU 2.3.
- Dans la partie de la zone AU exposée au risque d'inondation par débordement ponctuel du cours d'eau existant, telle qu'elle est délimitée au plan de zonage, les constructions de toute nature ainsi que les travaux et aménagements faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

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

- 2.1.** Les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureaux et d'équipements publics dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

Dans le cas où l'opération est menée par tranches, aucune tranche ne doit compromettre la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AU tel que prévu dans les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

- 2.2.** Dans le secteur soumis à des dispositions particulières, délimité au plan de zonage, toute construction devra respecter les conditions suivantes :
- interdiction de tout sous-sol (local situé sous le premier niveau utile) ;
  - la cote du premier niveau de plancher utile ne pourra être inférieure à celle définie par le point le plus haut du terrain naturel concerné par l'emprise du bâtiment projeté.
- 2.3.** Dans le couloir non aedificandi reporté au plan de zonage, les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement du réseau de distribution existant sont autorisés.
- 2.4.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels sont autorisées.

---

<sup>1</sup> L'emprise du couloir non aedificandi du gazoduc est fixé à 6 mètres (soit 3 mètres de part et d'autre de la canalisation existante).

- 2.5. Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes aux publiques, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6. Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation sont admis à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés dans les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

### AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. Eau potable :

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

#### 4.2. Eaux usées :

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

#### 4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales pourront également être mis en œuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

#### **4.4. Electricité et télécommunications :**

Les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

#### **AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres, au minimum à l'exception des postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Pour les constructions situées le long des voiries de type A, telles que définies dans les *Orientations d'Aménagement*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres.

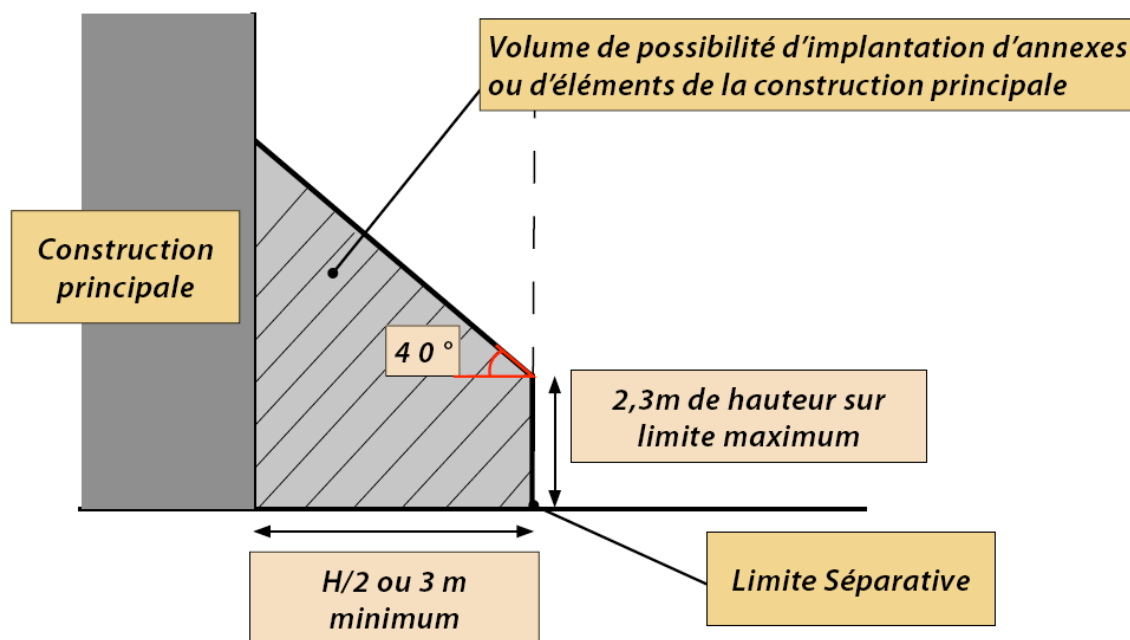
#### **AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7.2.** Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 30 m<sup>2</sup> et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 3 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :

- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres ou 13 mètres sur deux limites consécutives ;

- et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-après :



- 7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4. Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 4 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>, sur un seul niveau.

#### **AU 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

- 9.2. Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

#### **AU 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1. La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.2. Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.3. La hauteur d'équipements publics peut atteindre 15 mètres.

## **AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants à proximité, et dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures :**

**11.3.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°. Toutefois, 50% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

**11.3.2.** La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans le centre ancien. Le verre, le zinc et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

**11.3.3** Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées, les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

**11.3.4.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

### **11.4. Clôtures**

De façon générale les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

**11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

### **AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

**12.2.** Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée ;
- Au delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée.

**12.3.** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

### **AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations**

Au moins 50% de la propriété foncière doit être traité en espaces verts, dans le respect des principes énoncés dans les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier (pièce n° 2b).

Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone AU.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

Non réglementé

## CHAPITRE 6 – ZONE AUr

Il s'agit d'une zone destinée au développement à long terme du village, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### AUr 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article AU2, sont interdites.

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

- 2.1.** Sous réserve de modification ou de révision du présent document, Les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureaux et d'équipements publics dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes : que l'opération porte sur un minimum de 70 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 70 ares et qu'elle respecte les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

Dans le cas où l'opération est menée par tranches, aucune tranche ne doit compromettre la suivante et chaque réalisation doit garantir l'urbanisation harmonieuse et l'aménagement global de la zone AUr tel que prévu dans les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

Les équipements propres aux opérations devront être pris en charge par le lotisseur ou le constructeur.

- 2.2.** Sont soumis à autorisation :

- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

- 2.3.** Les exhaussements du sol, autour d'une construction ou d'une installation sont admis à condition de ne pas dépasser une hauteur d'un mètre, la pente du talus ne devant pas dépasser 30 %.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### AUr 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

##### 3.1. Accès aux voies ouvertes au public

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privée**

Les voiries devront respecter dans leur tracé et leur profil les principes énoncés dans les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **AUr 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Eau potable :**

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

#### **4.2. Eaux usées :**

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

#### **4.3. Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux.

En l'absence d'un réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales pourront également être mis en oeuvre dans le respect des normes sanitaires et d'hygiène en vigueur.

#### **4.4. Electricité et télécommunications :**

Les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

### **AUr 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

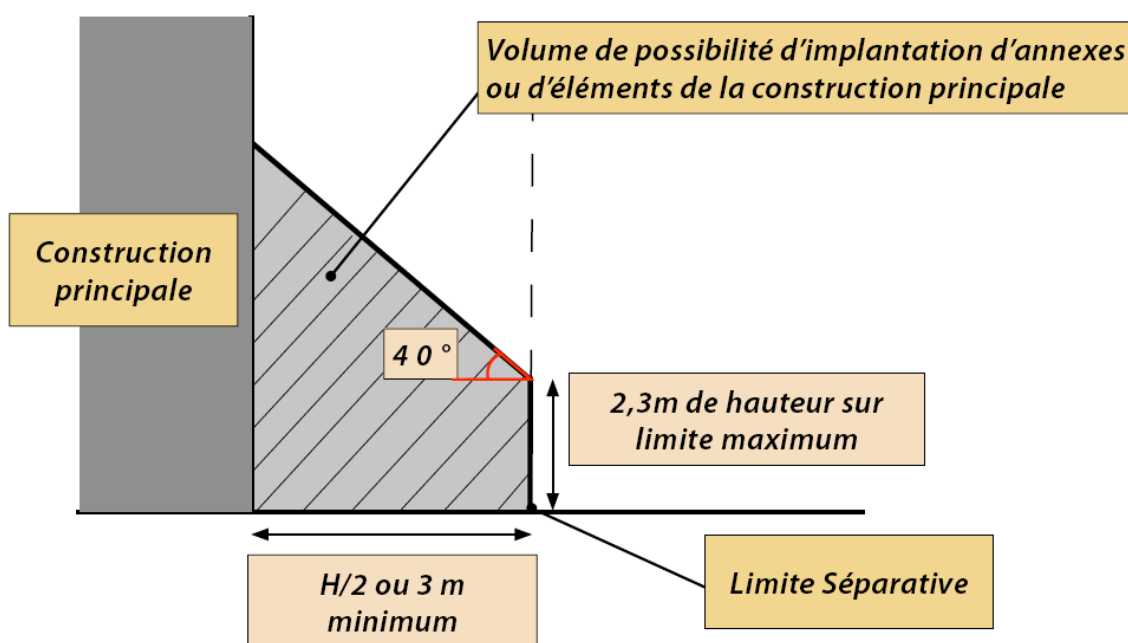
### **AUr 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 3 mètres, au minimum à l'exception des postes de transformation électrique, qui peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Pour les constructions situées le long des voiries de type A, telles que définies dans les *Orientations d'Aménagement*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de l'emprise publique qui en est le plus rapproché doit être de 5 mètres.

## AUr 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une 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 ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Des constructions annexes jointes ou disjointes d'une taille inférieure à 30 m<sup>2</sup> et des éléments de la construction principale peuvent être édifiés à une distance inférieure à 3 mètres et ce jusqu'aux limites séparatives sous réserve :
- que la longueur de la construction parallèle à la limite n'excède pas 8 mètres ou 13 mètres sur deux limites consécutives ;
  - et que la construction s'inscrive dans le volume de construction exprimé ci-après :



- 7.3. Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.
- 7.4. Les postes de transformation électrique pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètres.

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

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 4 mètres. Ces règles peuvent être adaptées dans le cas d'une construction d'un petit bâtiment hors habitation d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>, sur un seul niveau.

## **AUr 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1** L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.
- 9.2.** Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

## **AUr 10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.
- 10.2.** Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- 10.3.** La hauteur d'équipements publics peut atteindre 15 mètres.

## **AUr 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants à proximité, et dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être en harmonie avec la composition architecturale des bâtiments.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures :**

**11.3.1.** Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 40 et 52°. Toutefois, 50% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse, attique, toit plat, etc.

**11.3.2.** La coloration et l'aspect des matériaux de toiture seront ceux des tuiles en usage dans le centre ancien. Le verre, le zinc et le cuivre sont cependant autorisés pour les vérandas et les toitures annexes.

**11.3.3.** Les lucarnes et fenêtres de toit (velux, chien-assis) seront autorisées, les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales..

**11.3.4.** Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

#### **11.4. Clôtures**

De façon générale les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

**11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

#### **AUr 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique sauf impossibilités techniques justifiées.

**12.2.** Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :

- jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée ;
- Au delà de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, entamée.

**12.3.** Pour les autres affectations des bâtiments, les normes sont édictées en annexe du présent document.

#### **AUr 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations**

Au moins 50% de la propriété foncière doit être traité en espaces verts, dans le respect des principes énoncés dans les « *orientations particulières d'aménagement* » jointes au présent dossier.

Un arbre fruitier à haute tige d'essence locale sera exigé par construction principale.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **AUr 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## CHAPITRE 7 - ZONE A

La zone agricole quasi inconstructible **A** doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, ainsi que pour la qualité paysagère du site.

Le secteur **Aa** a vocation agricole pourra accueillir des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Le secteur **Ab**, constructible sous conditions, pourra accueillir des installations à vocation agricole. Ce secteur est situé dans la zone inondable de la Zorn.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites, et notamment :

- Dans le secteur **Ab**, toute construction ou opération de nature à aggraver le risque d'inondation existant, ou d'augmenter la vulnérabilité des biens et personnes.
- Dans les couloirs non aedificandi<sup>1</sup> reportés au plan de zonage, toutes constructions ou installations nouvelles à l'exception des équipements et travaux autorisés à l'article A 2.1.4.

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

Sont admis :

##### 2.1. Dans l'ensemble de la **zone A** et du **secteur Aa** :

- 2.1.1.** L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants sous réserve d'être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.
- 2.1.2.** Les opérations inscrites sous forme d'emplacement réservé et reportées au plan de zonage.
- 2.1.3.** L'aménagement, l'agrandissement et la transformation des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- 2.1.4.** Dans les couloirs non aedificandi reportés au plan de zonage :
  - les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement des réseaux de distribution existants ;
  - les opérations inscrites sous forme d'emplacement réservé.
- 2.1.5.** Les abris de pâture qui n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup>, démontables, entièrement ouverts sur l'un des grands côtés, et sans fondations.

---

<sup>1</sup> L'emprise des couloirs non aedificandi sont les suivants :

- gazoduc : 6 mètres (3m de part et d'autre de la canalisation)
- pipe-line : 30 mètres (15 m de part et d'autre de la canalisation)

- 2.2. Dans le secteur Aa**, les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (classées ou non), aux conditions suivantes :
- que les constructions, les installations ou transformations soient destinées à l'un des usages suivants :
  - la conduite de productions animales ou végétales ;
  - la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
  - le logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire par le type d'activité exercée, dans la limite de deux logements par exploitation, d'une surface maximale cumulée de 300 mètres carrés de surface de plancher, sous réserve que les logements soient édifiés dans un même volume à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante ;
  - que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site.
- 2.3. Dans le secteur Ab**, sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation du risque d'inondation ou d'augmentation de la vulnérabilité des biens et personnes :
- l'extension des constructions et installations existantes ;
  - toute nouvelle construction ou installation à usage de production agricole.
- 2.4.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1. Accès aux voies ouvertes au public :**

**3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie. En aucun cas leur largeur de plateforme ne doit être inférieure à 6 mètres en tenant compte des fossés et des accotements.

### **A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **4.1. Adduction d'eau potable**

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

un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

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

#### **A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant

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

- 6.1.** Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe de toute autre voie.
- 6.3.** Pour les postes de transformation électriques, le recul pourra être compris entre 0 et 1,5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

- 7.1.** Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- 7.2.** Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètres.

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

L'implantation des bâtiments devra se faire de manière à permettre l'accès et les manœuvres des véhicules de secours.

#### **A 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant

#### **A 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées..., à l'exclusion des enseignes et ou panneaux publicitaires.

De même, les silos, les éoliennes domestiques ou les éoliennes de pompage pourront dépasser cette hauteur.

## **A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

### **11.3. Toitures**

**11.3.1.** Les toitures des habitations devront avoir une pente supérieure à 30° et seront à deux pans minimum.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront de teinte rouge ou brun.

**11.3.2.** Les toitures des bâtiments d'exploitation seront à un pan minimum et devront avoir une pente comprise entre 10 et 45°.

**11.3.3.** Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

**11.3.4.** Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

### **11.4. Clôtures**

**11.4.1.** Seules sont admises les clôtures légères nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre.

**11.4.2.** Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

**11.5.** Les citernes de gaz et de fioul ne doivent pas être visibles du domaine public.

## **A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies

publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules par logement.

**A 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A 3 à A 13.

## CHAPITRE 8 - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au fondement de l'unité paysagère de LUPSTEIN.

La zone N proprement dite correspond au périmètre concerné par la zone inondable et intègre également les abords du canal.

Le secteur **Ne** correspond au site occupé par les installations et constructions liées aux réseaux de distribution de gaz et d'électricité.

Le secteur **Nf** comprend la grande majorité des espaces boisés de la commune.

Le secteur **Ng** correspond aux sites occupés par des installations et constructions liées au fonctionnement des écluses du canal de la Marne au Rhin.

Un secteur **No** englobe les espaces naturels jouxtant la partie agglomérée de LUPSTEIN et dont la préservation est essentielle afin de conserver l'inscription du village dans son site.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2, et notamment :

- Les constructions et remblaiements au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage.
- Dans les couloirs non aedificandi<sup>1</sup> reportés au plan de zonage, toute construction ou installation nouvelle à l'exception des équipements et travaux autorisés à l'article N 2.1.4.

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

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone et des secteurs sont admis :

**2.1.1.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt général.

**2.1.2.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la prévention de risques naturels.

**2.1.3.** Les opérations inscrites sous forme d'emplacement réservé et reportés au plan de zonage.

**2.1.4.** Dans les couloirs non aedificandi reportés au plan de zonage :

- les installations ou travaux permettant la maintenance et le développement des réseaux de distribution existants ;
- les opérations inscrites sous forme d'emplacement réservé.

---

<sup>1</sup> L'emprise des couloirs non aedificandi sont les suivants :

- gazoduc : 6 mètres (3m de part et d'autre de la canalisation)
- pipe-line : 30 mètres (15 m de part et d'autre de la canalisation)

## **2.2. En secteur Ne uniquement :**

**2.2.1.** L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 40 mètres carrés (sur un seul niveau et sans création de logements supplémentaires) par rapport à la situation au moment de l'approbation du P.L.U.

**2.2.2.** La création d'un abri de jardin ou de garage d'une superficie maximale de 30m<sup>2</sup> par unité foncière, ainsi que la création de piscines non couvertes.

**2.2.3.** L'aménagement et l'extension des ouvrages techniques existants ;

**2.2.4.** Les constructions ou installations nouvelles liées aux réseaux de distributions existants.

## **2.3. En secteur Nf uniquement :**

**2.3.1.** Les aires de stockage de bois ;

**2.3.2.** Les constructions nécessaires à l'activité forestière ;

**2.3.3.** Les abris de chasse d'une emprise maximum de 50 m<sup>2</sup>, sous réserve d'un seul abri par lot de chasse.

## **2.4. En secteur Ng uniquement :**

**2.4.1.** L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 40 mètres carrés (sur un seul niveau et sans création de logements supplémentaires) par rapport à la situation au moment de l'approbation du P.L.U.

**2.4.2.** La création d'un abri de jardin ou de garage d'une superficie maximale de 30m<sup>2</sup> par unité foncière, ainsi que la création de piscines non couvertes.

## **2.5. En secteur No uniquement :**

**2.5.1.** L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

**2.5.2.** En accompagnement des bâtiments principaux situés dans les zones urbaines et dont les terrains d'assiette s'étendent également sur le secteur No, la construction d'un abri de jardin<sup>2</sup> ainsi que d'une piscine sera autorisée dans ce secteur naturel à condition que ces installations soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments principaux.

**2.5.3.** L'extension des bâtiments liés aux exploitations agricoles et le cas échéant la construction de nouveaux bâtiments à vocation agricole sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant.

**2.5.4.** Les abris de pâture d'une emprise maximum de 50 m<sup>2</sup> à la condition d'être entièrement ouvert sur le grand côté et de ne pas avoir de fondation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

---

<sup>2</sup> Par abri de jardin, il faut entendre une construction démontable dont la surface de plancher ne peut excéder 20m<sup>2</sup> et la hauteur 3m et servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries.

### **3.1. Accès aux voies ouvertes au public**

**3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

**3.1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

## **N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Eau potable**

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 un réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

### **4.2. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux domestiques. Ces eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être évacuées conformément à la législation en vigueur.

### **4.3. Eaux usées non domestiques**

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

## **N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant

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

**6.1.** Sauf en secteur Ne, et Ng les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

**6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe de toute autre voie.

**6.3.** Pour les postes de transformation électriques, le recul pourra être compris entre 0 et 1,5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

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

**7.1.** Au droit des zones UA, UB, AU et AUr les constructions doivent être implantées à un minimum de 6 mètres des limites séparatives. L'implantation en limite est autorisée dans les autres cas.

**7.2.** Les postes de transformation électriques pourront s'implanter à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,8 mètres.

**7.3. Dans le secteur No :**

Les abris pour animaux devront être implantés à un minimum de 50 m de parcelles classées en UA, UB, AU et AUr.

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

Néant.

**N 9 : Emprise au sol des constructions**

Néant

**N 10 : Hauteur maximale des constructions**

Sauf en secteur Ne et Ng, la hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 3 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Dans le secteur Ng, la hauteur des aménagements et extensions ne pourra être supérieure à celle des constructions existantes

**N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.1. Bâtiments**

Les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

**11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

**11.3. Toitures**

Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

Les matériaux de production d'énergie renouvelable (de type photovoltaïque, chauffe-eau solaire, ...) sont autorisés, ainsi que les toitures végétales.

**11.4. Clôtures**

**11.4.1.** Seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.  
Dans ce cas, leur hauteur ne doit pas excéder 1,50 mètre.

**11.4.2.** Les clôtures existantes en pierres doivent être préservées ou reconstruites à l'identique.

**N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Néant

**N 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Sauf dans le secteur Ne, les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Pour les constructions autorisées, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 3 à N 13

**--- ANNEXES ---**



## NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :  
4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives etc... :  
1,5 emplacement pour 10 sièges
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :  
2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente
- Etablissements industriels, ateliers et divers :  
3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Etablissements hospitaliers et cliniques :  
5 emplacements pour 10 lits
- Etablissement d'enseignement :  
Etablissement du premier degré, par classe : 1 emplacement  
Etablissement du second degré, par classe : 2 emplacements  
  
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants :  
7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

Remarques :

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

## DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R.111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures