

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**MATZENHEIM**

## REGLEMENT ECRIT

Transformation du POS en PLU le : 03/02/2014  
Modification simplifiée du PLU n°1 le : 07/07/2014  
Modification simplifiée du PLU n°2 le : 03/07/2017

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal du 05 juillet 2021,

A MATZENHEIM,  
le 05 juillet 2021



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



# Titre I      **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Matzenheim du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67285).

## Article 2 - Division du territoire en zones

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

### LES ZONES URBAINES

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

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

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

- le secteur UA
- le secteur UB
- le secteur UE
- le secteur UX

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas. **Les dispositions du présent règlement s'appliquent lot par lot.**

### LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone définis par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

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

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

- le secteur 1AU
- le secteur 1AUX
- le secteur 2AU

Dans les zones à urbaniser, les dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme s'appliquent. **Les dispositions du présent règlement s'appliquent lot par lot.**

### LES ZONES AGRICOLES

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

En zone agricole, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- les constructions et installations nécessaires à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère agricole, pastorale ou forestière de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Néanmoins, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels d'autres constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage. Le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

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

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

- Le secteur A
- Le secteur AC.

### LES ZONES NATURELLES:

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

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

En zone naturelle et forestière, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Néanmoins, peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels d'autres constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage. Le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

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

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

- le secteur N
- le secteur NN
- le secteur NJ
- le secteur NT

#### LES AUTRES PERIMETRES

##### **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

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

##### **Zone inondable**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'III approuvé le 30 Janvier 2020.

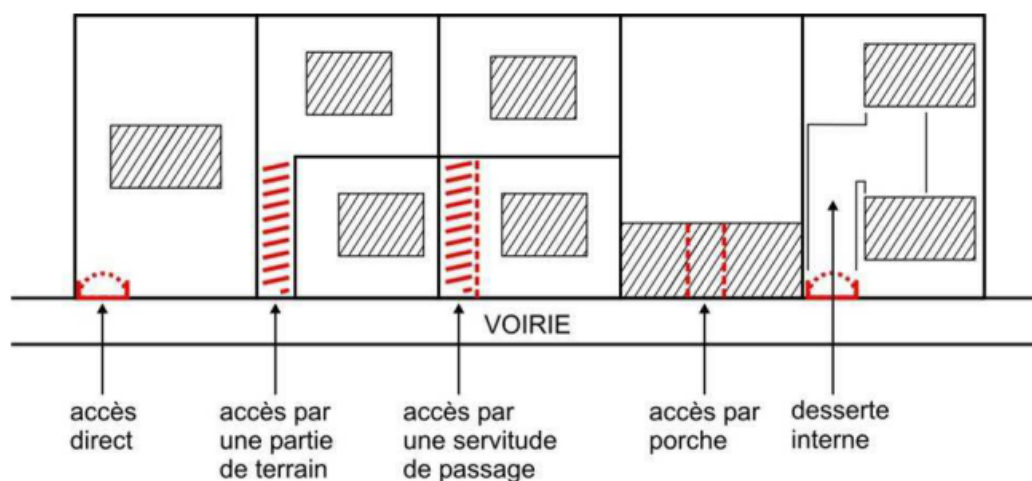
##### **Pipeline**

Le ban communal est traversé par des canalisations de transport d'hydrocarbures. Le tracé des conduites et les servitudes associées (SUP), instaurées par arrêté Préfectoral en date du 29 Avril 2019, figurent au plan des servitudes d'utilité publique.

## Article 3 - Lexique

### ACCES

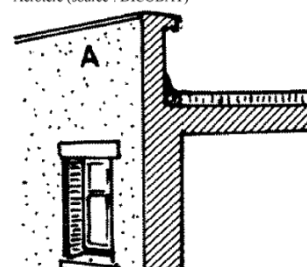
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit "accès direct", ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération,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



### ACROTERE

Petit muret situé en périphérie des toitures plates ou à faible pente.

Acrotère (source : DICOBAT)

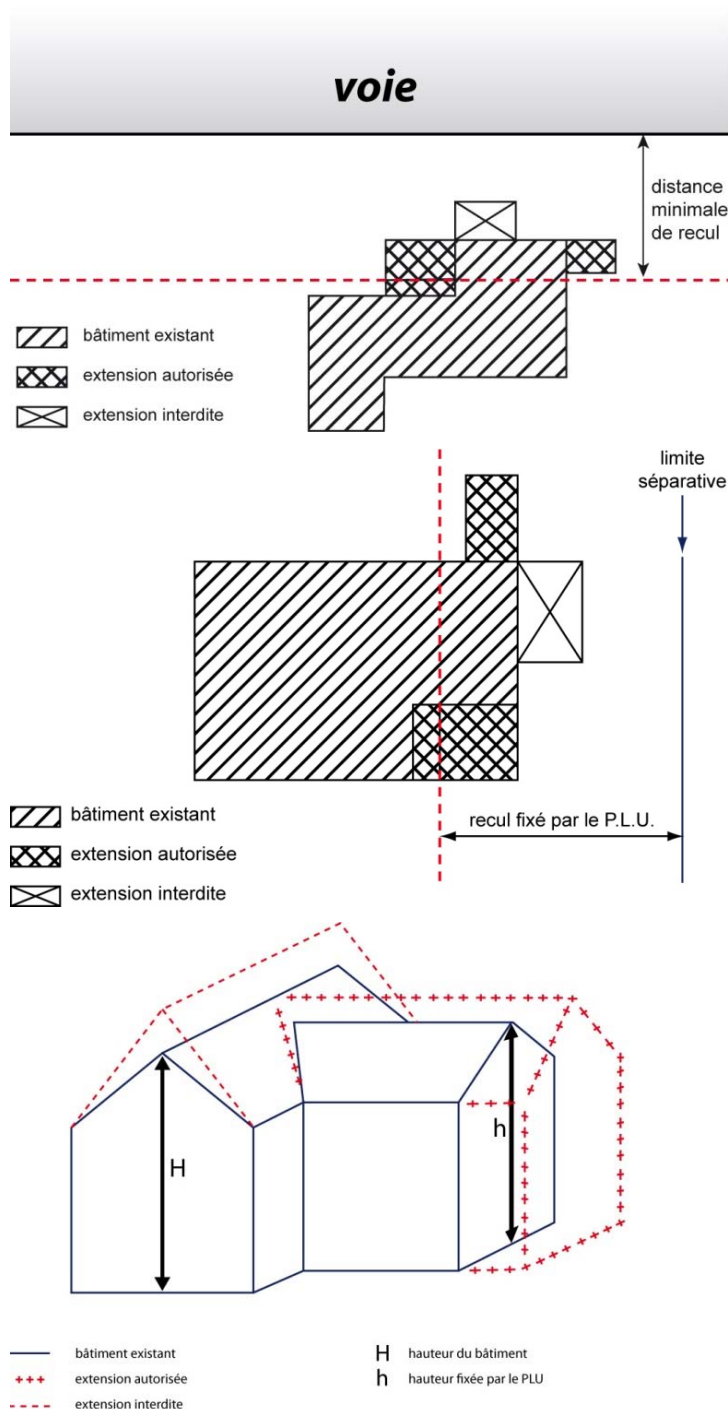


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



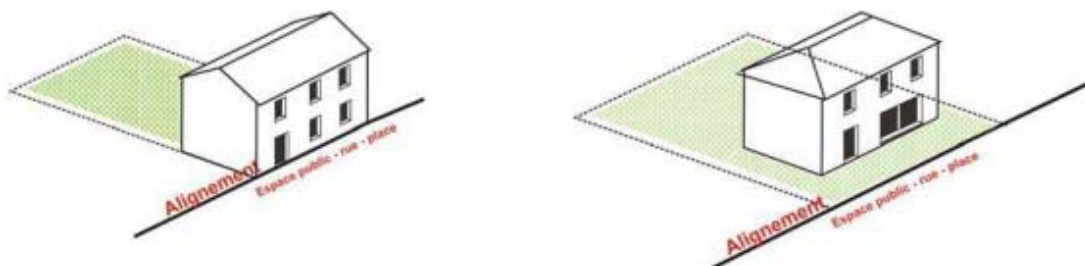
– par rapport à la limite des voies  
tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie

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

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

## ALIGNEMENT

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



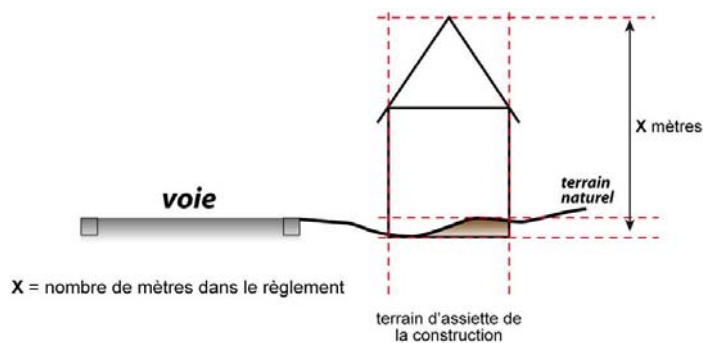
## CALCUL DE LA HAUTEUR

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

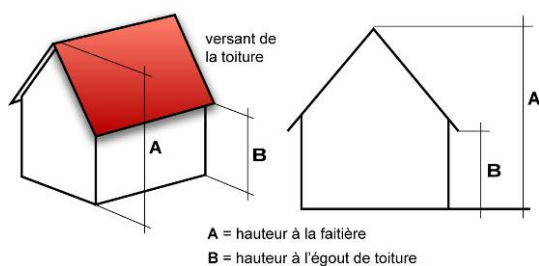
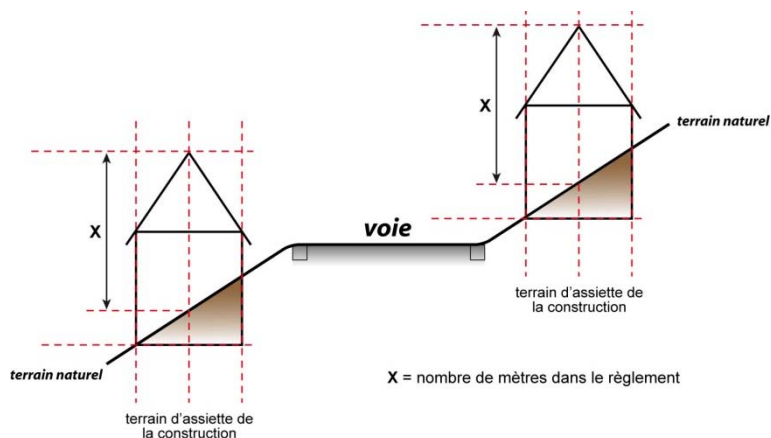
Elle est calculée par différence entre :

- le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction,
- et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) ou l'égout de la toiture.

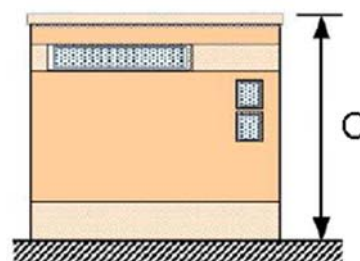
*Sur un terrain naturel plat*



Sur un terrain naturel en pente



A = hauteur au faîtage  
B = hauteur à l'égout



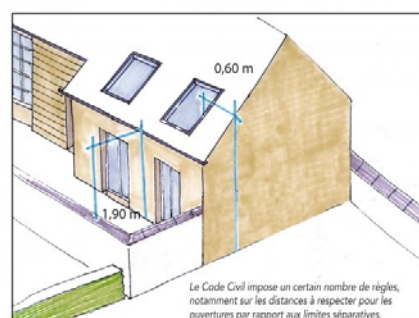
### CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute porte, fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).

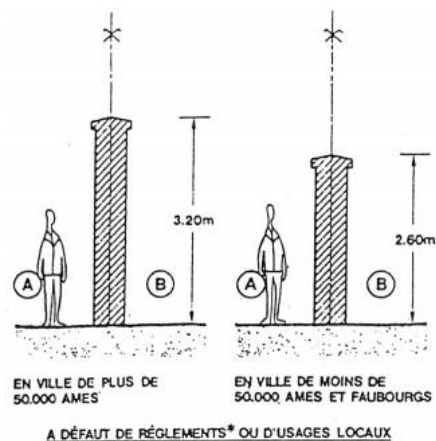


– aux clôtures :

Le droit de clôturer sa propriété, posé par l'article 647 du code civil, est un droit facultatif pour le propriétaire.

Ce droit est imprescriptible.

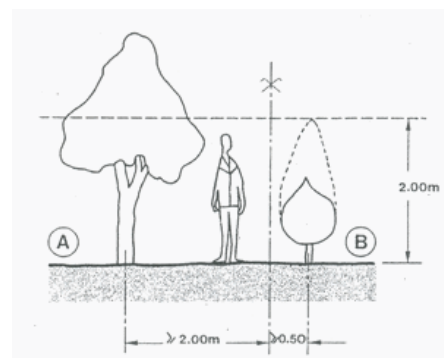
A défaut de réglementation particulière (article 11 du PLU) ou de convention entre les parties, le mur séparatif doit avoir une hauteur d'au moins 3,20 m dans les villes de 50 000 habitants et plus et 2,60 m dans les autres (article 663).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



### PETITE CONSTRUCTION

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

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

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

### CONSTRUCTION EN PREMIERE LIGNE

C'est le premier bâtiment qui sera implanté sur l'unité foncière. Lorsque l'unité foncière est déjà bâtie, et que le bâtiment existant respecte les dispositions de « première construction » du règlement, la nouvelle construction sera considérée comme « autre construction ». Dans le cas contraire, la nouvelle construction devra respecter les dispositions de la « première construction ».

### COUR URBAINE

Est considéré comme une cour urbaine, une opération d'aménagement qui répond aux critères suivants :

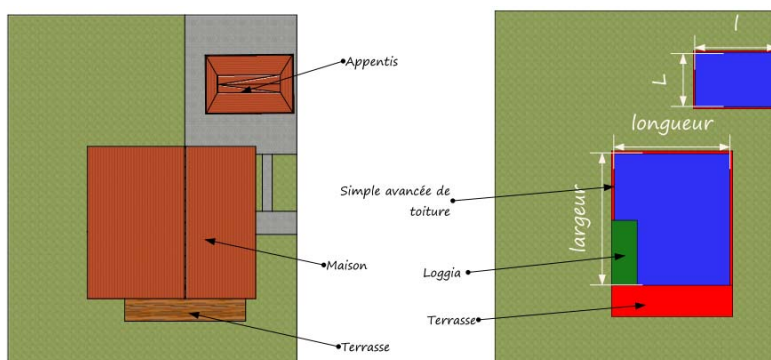
- Secteur d'opération bénéficiant d'une organisation autour d'un espace partagé,
- Cet espace partagé est aménagé, notamment avec des plantations ;
- Le stationnement y est mutualisé et seul le principe de dépose-minute dessert chaque entrée de bâtiment.

## EMPRISE AU SOL

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

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + ■ Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- ■ Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

Elements de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :  
Avancées en façade  
Balcons  
Coursives  
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

## EXTENSION LIMITEE

L'extension limitée d'une construction correspond à son agrandissement dans la limite de 20% de l'emprise au sol qu'elle occupe à la date d'approbation du PLU.

## FAÇADE

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

## FAÇADE SUR RUE

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis le domaine public ou "façade principale".

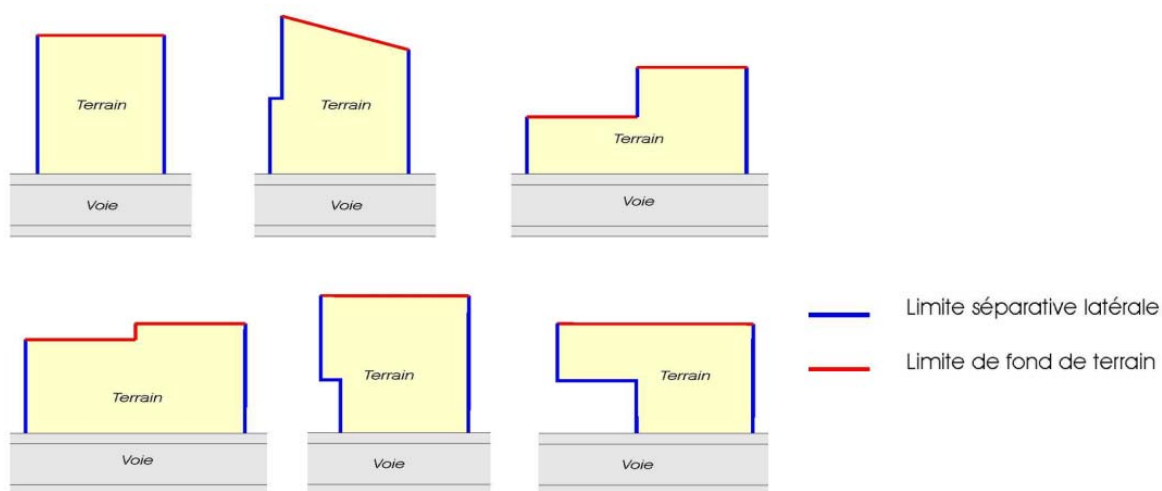
### FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées ou par extension ligne supérieure d'un plan de toiture.

### LIMITES SEPARATIVES

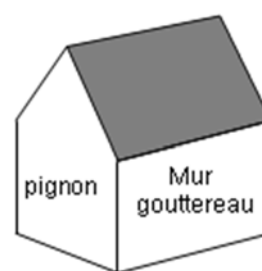
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

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

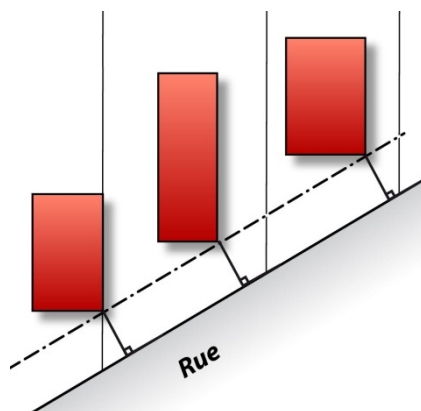


### PIGNON

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.



### REDAN



Décalage observé entre l'angle du mur de la construction et l'alignement de la voie. Les constructions donnant sur la voie ne présentent pas une façade parallèle à la voie.

Le redan s'observe souvent par une succession de constructions présentant le même décalage.

### TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

### UNITE FONCIERE

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

### VOIE

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

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## Titre II      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur UA

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UA est une zone urbaine, englobant le tissu ancien de la commune, dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la proximité d'habitat. Il correspond plus particulièrement au centre ancien, dont l'implantation des constructions doit être préservée.

Le secteur UA comporte des secteurs soumis au risque d'inondation. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de l'III, annexé au présent PLU. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.

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

*Extrait du rapport de présentation*

La zone UA est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation admise dans la zone ou à une occupation temporaire induite par un chantier ;
2. L'ouverture de carrières, gravières ou la création d'étangs ;
3. Le camping.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol quel que soit leur dimension, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
2. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière.
3. Les entrepôts à condition qu'ils soient intégrés à un bâtiment existant.

■

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès suffisant à une voie publique ou privée.

#### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 70 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

#### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

#### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

#### Eaux usées

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau, laquelle peut être conditionnée à la mise en place d'un prétraitement agréé.

#### Eaux pluviales

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

7. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

#### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

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

Non réglementé

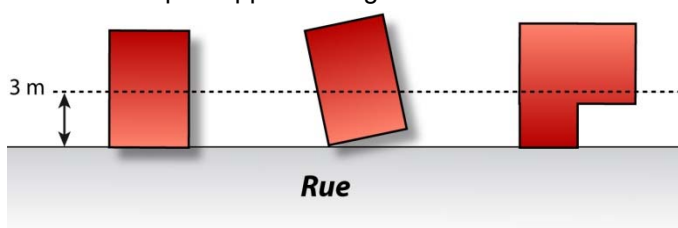
#### **Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### PRESCRIPTIONS

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.
3. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, l'implantation des constructions principales ne respectera la disposition suivante que par rapport à l'une d'entre elle. Par rapport aux autres voies, elle s'implantera en respectant un recul maximal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
4. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport au nu de la façade sur rue du bâtiment, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans. Les débords de toiture, encorbellements et auvents de façade n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

**Pour les rues principales (Rue de Strasbourg, rue du Chanoine Mertian, rue d'Erstein, rue de Heussern)**

5. Le nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifié entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement\* de la voie

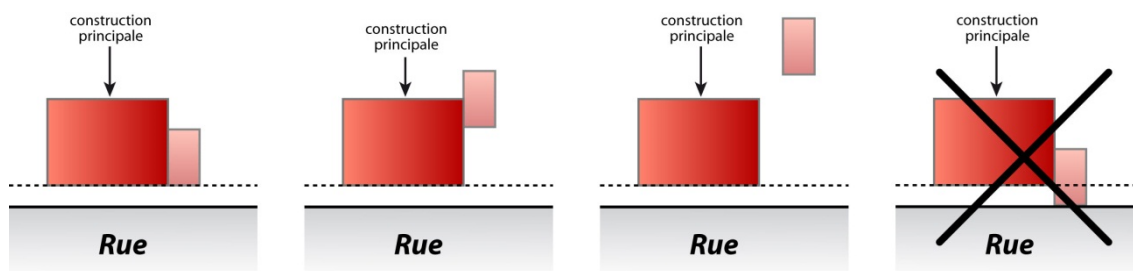


**Pour les autres rues du secteur UA**

6. Le nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit être édifié entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement\* de la voie

**Dans tout le secteur**

7. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment



**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

8. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :  
– 15 mètres par rapport aux berges de l'III.

**EXCEPTIONS**

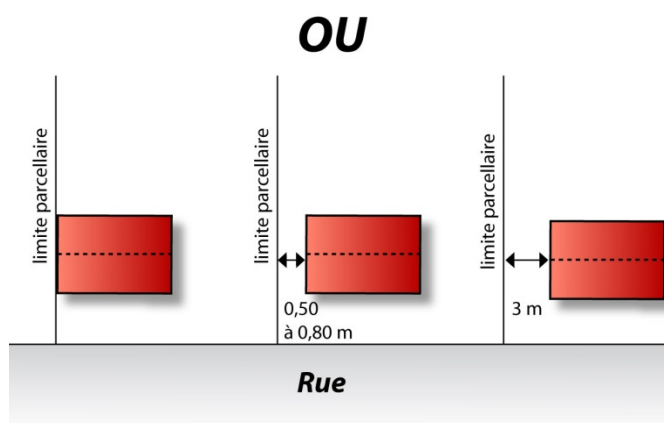
9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :  
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;  
– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
10. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respecteront les dispositions de l'article 7- UA.

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

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

### POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS

2. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives :
  - soit sur limite,
  - soit avec un léger recul compris entre 0,50 et 0,80 mètre,
  - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.



### DISPOSITIONS PARTICULIERES

3. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau non domaniaux (le recul par rapport à l'III est prescrit à l'article 6 - UA),
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts,

### EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé

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

1. L'emprise au sol des constructions, atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UA.

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

#### PRESCRIPTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 11 mètres au faitage- la hauteur ne doit pas être inférieure à la largeur du pignon ;
  - 9 mètres au sommet de l'acrotère.
2. Pour les constructions nouvelles à plus de 30 mètres de la limite d'emprise publique, la hauteur maximale de la façade implantée sur limite séparative est fixée à 3,50 m depuis le niveau du terrain naturel.

#### EXCEPTIONS

3. Ces règles ne s'appliquent pas:
  - aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,
  - aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation\* de la situation existante,
  - aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

#### PRESCRIPTIONS

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

**Remblais et déblais**

3. A l'exception des affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ou à l'éclairage naturel des constructions, les mouvements ou remblais de terre entourant la construction présentant une pente supérieure à 10% est interdite.

**Surfaces extérieures**

4. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.

**Toitures**

5. Les constructions principales à usage d'habitation implantées en première ligne doivent présenter une pente de toiture comprise entre 40° et 52°.

**Clôtures**

6. La hauteur maximale en tout point de la clôture est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.

**EXCEPTIONS**

7. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public.

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public et accessibles depuis la voie de desserte et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
2. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
3. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, y compris les changements de destination, il est exigé la création de 2,5 places par logement, dont 1,5 place minimum à réaliser à l'extérieur de la construction. Le nombre est à arrondir au chiffre supérieur.
4. Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront répondre aux besoins de celles-ci.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les plantations, y compris les haies brise-vues le long des clôtures devront être composées d'essences diversifiées et locales.
3. Les haies brise-vue sur limites séparatives sous forme de résineux sont exclues.
4. Au-delà de 30 mètres de profondeur depuis la voie, 30% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement perméables peuvent être comptabilisées dans cette emprise.

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

Supprimé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur UB

### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

*Extrait du rapport de présentation*

La zone UB est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

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

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
2. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service, implantée sur la même unité foncière ;

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès suffisant à une voie publique ou privée.

### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies nouvelles présentent une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
4. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 70 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

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

### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

### **Eaux usées**

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau, laquelle peut être conditionnée à la mise en place d'un prétraitement agréé.

### **Eaux pluviales**

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

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

Non réglementé

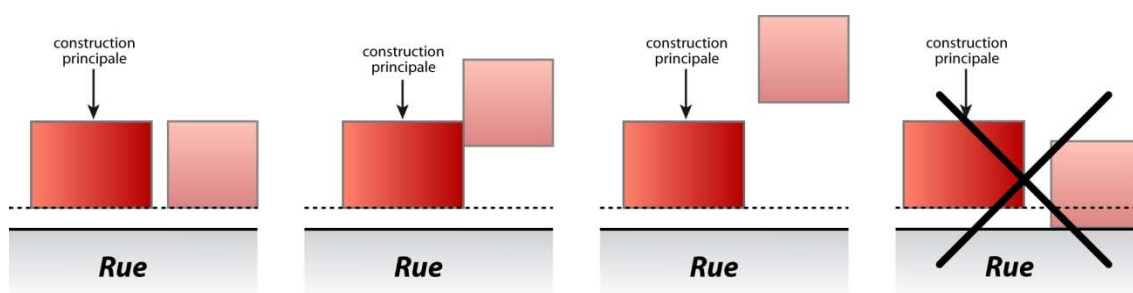
**Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.
3. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies, l'implantation des constructions principales ne respectera la disposition suivante que par rapport à l'une d'entre elle. Par rapport aux autres voies, elle s'implantera en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
4. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à au moins la moitié du nu de la façade sur rue du bâtiment, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans.

### PRESCRIPTIONS

5. Le nu de la façade d'une construction principale doit être édifié à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de l'alignement.
6. Toutes les autres constructions de l'unité foncière devront s'implanter dans le prolongement ou en retrait de la façade sur rue de la construction principale visée précédemment et non pas à l'avant de la façade la plus proche de l'alignement.
7. L'implantation de car-ports à l'avant de la construction est admise dans l'intervalle de 0 à 3 mètres de l'alignement à condition que la hauteur maximale ne dépasse pas 3,20 mètres.



### EXCEPTIONS

8. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante (rapprochement vers l'alignement ou éloignement de la façade avant au-delà de 10 mètres) ;
  - aux constructions situées à l'arrière des bâtiments principaux existants.
9. Les constructions principales implantées sur des terrains qui n'ont qu'un accès aux voies, respecteront les dispositions de l'article 7 - UB.

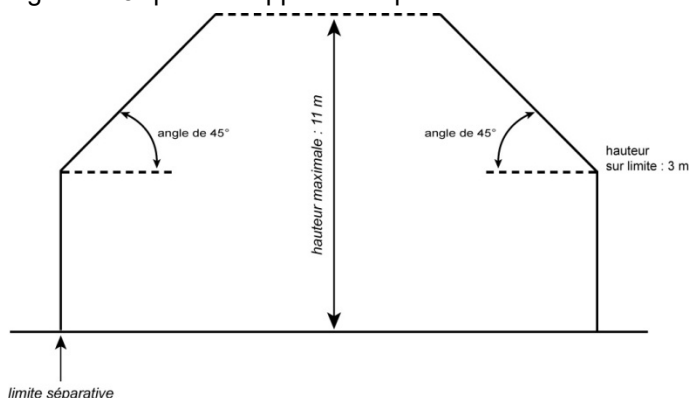
## Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport limites séparatives

### APPLICATION DE LA REGLE

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

### PRESCRIPTIONS

2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété et d'une oblique avec un angle de 45° prenant appui sur le point haut de la verticale.



3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade\* des constructions s'implante
  - soit sur limite séparative\* ;
  - soit en respectant un recul minimal de 0,50 m.

### CONSTRUCTIONS MITOYENNES

4. En cas de constructions mitoyennes ou simultanées, les dispositions ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives extérieures du projet.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

### EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions, atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

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

### PRESCRIPTIONS

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 11 mètres au faîtage ;
  - 9 mètres au sommet de l'acrotère.
2. La hauteur maximale hors tout des petites constructions est fixée à 3,50 mètres.

### EXCEPTIONS

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

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

### PRESCRIPTIONS

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
2. Ces critères ne s'appliquent pas aux dispositifs favorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

### Remblais et déblais

3. A l'exception des affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ou à l'éclairage naturel des constructions, les mouvements ou remblais de terre entourant la construction présentant une pente supérieure à 10% est interdite.

### Surfaces extérieures

4. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite.

### Clôtures

5. La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.  
Le long de la RD 1083, la hauteur des clôtures n'est pas réglementée, à l'exception des murs pleins dont la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

### EXCEPTIONS

6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

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

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, y compris les changements de destination, il est exigé la création de 2,5 places par logement, dont 1,5 place minimum à réaliser à l'extérieur de la construction. Le nombre est à arrondir au chiffre supérieur.
3. Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront répondre aux besoins de celles-ci.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les aires de stationnement perméables peuvent être comptabilisées dans cette emprise.
3. Les plantations, y compris les haies brise-vues le long des clôtures devront être composées d'essences diversifiées et locales.
4. Les haies brise-vue sur limites séparatives sous forme de résineux sont exclues.
5. Le long de l'III, le recul de 6 mètres doit être planté.

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

Supprimé

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone UE accueille principalement les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif. Il correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Matzenheim.

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

*Extrait du rapport de présentation*

La zone UE est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

### Eaux usées

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau, laquelle peut être conditionnée à la mise en place d'un prétraitement agréé.

### Eaux pluviales

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

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

Non réglementé.

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

### APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.

### PRESCRIPTIONS

3. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction principale de chaque unité foncière doit s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 100 mètres par rapport à l'alignement.

### EXCEPTIONS

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

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

### APPLICATION DE LA REGLE

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

### PRESCRIPTION

2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 2 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

#### EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

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

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

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

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

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

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

Supprimé

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Chapitre 4. Dispositions applicables au secteur UX

### CARACTERE DU SECTEUR UX

Le secteur UX a vocation à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôts. Les hébergements hôteliers sont également admis.

*Extrait du rapport de présentation*

La zone UX est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier,
2. L'ouverture de carrières,
3. Le camping,
4. Les constructions et installations à usage agricole
5. Les constructions et installations à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques ;
2. Un logement de fonction par activité est admis à condition qu'une présence sur le site soit indispensable, que le logement soit intégré au bâtiment (sauf raisons de sécurité), et que la surface de plancher de ce logement ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup>.

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

#### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

##### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

##### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

##### Eaux usées

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau, laquelle peut être conditionnée à la mise en place d'un prétraitement agréé.

##### Eaux pluviales

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

##### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

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

Non réglementé.

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

### APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.

### PRESCRIPTIONS

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

### EXCEPTIONS

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

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

### APPLICATION DE LA REGLE

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

### PRESCRIPTIONS

2. Les constructions devront être édifiées
  - soit sur la limite séparative ou en léger recul
  - soit en respectant un recul minimum 3 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

#### EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

#### PRESCRIPTION

1. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres hors tout.

#### EXCEPTIONS

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

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

1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Norme minimale de stationnement :  
Dans le cas de la création d'un logement de fonction : 2,5 places par logement (*arrondi à l'entier supérieur*)

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage extérieures perceptibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal à feuillage persistant ou élément brise-vue.

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

Supprimé.

**Article 15 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Titre III**      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

## Chapitre 1. Dispositions applicables au secteur 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur 1AUa, limitrophe à la zone d'activité de Heussern
- Le secteur 1AUb, situé en entrée Nord de la commune
- Le secteur 1AUc, correspondant à la dernière partie du lotissement des berges du panama, son urbanisation se fera en harmonie avec les constructions dudit lotissement.
- Le secteur 1AUd, situé au Sud de l'Allée des Vosges
- Le secteur 1AUe, situé au Sud du Chanoine E. Mertian

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

*Extrait du rapport de présentation*

La zone 1AU est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

1. Les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ou à une occupation temporaire induites par un chantier ;
2. Les entrepôts
3. Les carrières
4. Le camping.

### **Article 2 - 1AU - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;
2. Les constructions ou installations destinées à l'industrie, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

!

### CONDITIONS DE L'URBANISATION

3. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.
4. L'urbanisation de chaque secteur et les constructions et installations admises dans la zone ne peuvent se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
5. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
6. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
7. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
8. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, définies pour son secteur d'implantation.
9. Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de chacune des zones conformément aux orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

### CONDITIONS PARTICULIERES PAR SECTEURS

10. Pour le secteur 1AUa, l'opération devra porter sur une superficie minimale de 0,6 hectare ;
11. Pour les secteurs 1AUb et 1AUc, l'opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare.
12. Pour le secteur 1AUd, l'opération devra porter sur la totalité de la zone ;
13. Le secteur 1AUe pourra être urbanisé en tranches successives sous réserve de respecter une organisation cohérente prévoyant une desserte de la zone à partir d'un accès unique sur la RD29 ;
14. En cas de reliquat inférieur à la surface minimale d'ouverture de la zone, l'opération pourra être réalisée à condition qu'elle porte sur la totalité du reliquat.

## **Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès suffisant à une voie publique ou privée.

### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 70 mètres doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

### Eaux usées

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau, laquelle peut être conditionnée à la mise en place d'un prétraitement agréé.

### Eaux pluviales

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

### ORDURES MENAGERES

10. Les constructions neuves doivent prévoir un espace, intégré à un bâtiment clos ou non, d'une superficie suffisante pour recevoir les containers liés à la collecte des ordures ménagères. Cet espace doit être couvert et masqué sur au moins 2 faces par un mur ou un bardage qualitatif.
11. Les dispositifs de stockage des ordures ménagères ne devront pas être visibles depuis la rue.
12. Dans le cas d'opération d'aménagement, cette règle peut s'appliquer globalement.

### **Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.

#### PRESCRIPTIONS

3. La construction principale située en première ligne doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres de la limite d'emprise publique.

#### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
5. Pour les constructions qui ne se situent pas en première ligne, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

### **Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport limites séparatives**

#### APPLICATION DE LA REGLE

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

#### PRESCRIPTIONS

2. Les constructions devront s'implanter :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit en léger recul de 0,50 à 0,80 mètre,
  - soit en respectant une distance minimale de 3 mètres.
3. Dans une bande de 5 mètres en périphérie de la zone 1AU le long des limites avec les zones UA ou UB, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres hors-tout.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts,
  - 15 mètres des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures

#### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

#### **Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, atteindra au maximum 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée à la zone 1AU.

#### **Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions**

#### PRESCRIPTIONS

1. La hauteur maximale des constructions principales est fixée à
  - 11 mètres au faîtage ;
  - 9 mètres au sommet de l'acrotère ;
2. La hauteur maximale hors-tout des petites constructions est fixée à 3,50 mètres.

#### EXCEPTIONS

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

## **Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent lot par lot.

### PRESCRIPTIONS

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

### Remblais et déblais

3. A l'exception des affouillements nécessaires à l'aménagement des accès ou à l'éclairage naturel des constructions, les mouvements ou remblais de terre entourant la construction présentant une pente supérieure à 10% est interdite.

### Surfaces extérieures

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

### Toitures

8. Les constructions principales à usage d'habitation présenteront soit
  - **des toitures à pans** avec une pente comprise entre 40 et 52° ;
  - **des toitures plates** (inférieures à 10% ou 6°)
9. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.

### Clôtures

10. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel.
11. Uniquement dans le secteur 1AUb, le long de la rue de Strasbourg et sur un linéaire de 88 mètres depuis la limite Nord de la zone, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,40 mètre et devra surmonter le mur de soutènement édifié en limite de propriété.

**Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, y compris les changements de destination, il est exigé la création de 2,5 places par logement, dont 1,5 place minimum à réaliser à l'extérieur de la construction. Le nombre est à arrondir au chiffre supérieur.
3. Pour les autres types de constructions, les espaces de stationnement devront répondre aux besoins de celles-ci.

**Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les aires de stationnement perméables peuvent être comptabilisées dans cette emprise.
3. Les plantations, y compris les haies brise-vues le long des clôtures devront être composées d'essences diversifiées et locales.
4. Les haies brise-vue sur limites séparatives sous forme de résineux sont exclues.

**Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

**Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre 2. Dispositions applicables au secteur 1AUX

### CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur de zone 1AUX correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux, commerciales, d'entrepôts ou d'hébergement hôtelier.

*Extrait du rapport de présentation*

La zone 1AUX est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

1. L'ouverture de carrières,
2. Le camping,
3. Les constructions et installations à usage agricole,
4. Les constructions et installations à usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.

### **Article 2 - 1AUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques ;
2. Un logement de fonction par activité est admis à condition qu'une présence sur le site soit indispensable, que le logement soit intégré au bâtiment (sauf raisons de sécurité), et que la surface de plancher de ce logement ne dépasse pas 120m<sup>2</sup>.

### CONDITIONS DE L'URBANISATION

3. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.
4. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
7. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

8.

### **Article 3 - 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

#### VOIRIE

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 4 - 1AUX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### RESEAUX DE DISTRIBUTION D'EAU

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

#### RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

2. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.
3. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation, extension sans changement de destination, d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

#### Eaux usées

4. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
5. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, du gestionnaire du réseau, laquelle peut être conditionnée à la mise en place d'un prétraitement agréé.

### **Eaux pluviales**

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION**

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

### **Article 5 - 1AUX - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

### **Article 6 - 1AUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **APPLICATION DE LA REGLE**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.

#### **PRESCRIPTIONS**

3. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### **EXCEPTIONS**

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

## **Article 7 - 1AUX - Implantation des constructions par rapport limites séparatives**

### APPLICATION DE LA REGLE

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

### PRESCRIPTIONS

2. Les constructions devront être édifiées
  - soit sur la limite séparative
  - soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

### EXCEPTIONS

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

## **Article 8 - 1AUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - 1AUX - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article 10 - 1AUX - Hauteur maximale des constructions**

### PRESCRIPTION

1. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 11 mètres hors tout.

### EXCEPTIONS

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

## **Article 11 - 1AUX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

## **Article 12 - 1AUX -Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

## **Article 13 - 1AUX -Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. Les aires de stockage extérieures perceptibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal

**Article 14 - 1AUX - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

**Article 15 - 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - 1AUX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Chapitre 3. Dispositions applicables au secteur 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et est destinée à une urbanisation à long terme.

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

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

#### **Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

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

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux d'intérêt public et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

#### **Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

#### **Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé

#### **Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

## **Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### APPLICATION DE LA REGLE

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation.
2. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les dispositions du présent article s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend l'accès.

### PRESCRIPTIONS

3. La construction principale située en première ligne doit être édifiée à une distance comprise entre 0 et 50 mètres de la limite d'emprise publique.

### EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
5. Pour les constructions qui ne disposent que d'un accès à la voie, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

## **Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport limites séparatives**

### APPLICATION DE LA REGLE

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction par rapport à la limite séparative considérée.

### PRESCRIPTIONS

2. Les constructions devront s'implanter :
  - soit sur limite séparative,
  - soit en léger recul (de 0,50 à 0,80 m)
  - soit en respectant une distance minimale de 3 mètres.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

EXCEPTIONS

4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

**Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article 9 - 2AU - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**Article 10 - 2AU - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

**Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

**Article 12 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé

**Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations**

Non réglementé

**Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé.

**Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Non réglementé.

**Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Titre IV      **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur AC destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend des secteurs AC1 destinés à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des bâtiments d'élevage et des logements de fonction.

*Extrait du rapport de présentation*

La zone A est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites qu'elles soient ou non soumises à autorisation ou déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

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

#### DANS TOUTE LA ZONE

1. Les travaux et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à la création ou à l'entretien des réseaux d'intérêt public, des voies existantes ou à créer,
2. Les aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la prévention des risques naturels,
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes,
4. Un abri de pâture à usage agricole par unité foncière à condition d'être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole, d'être ouverts sur au moins un côté et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

#### DANS LE SECTEUR AC

5. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
6. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale,
7. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition que l'activité agricole nécessite la présence permanente de l'agriculteur et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants.
8. Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage au titre de l'application du 2° de l'article R123-12 du code de l'urbanisme pour leur valeur patrimoniale.

#### DANS LE SECTEUR AC1

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exclusion des bâtiments d'élevage et des logements de fonction.

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

#### ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. La délivrance d'une autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### VOIRIE

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

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

#### DANS TOUTE LA ZONE SAUF LES SECTEURS AC ET AC1

1. Les constructions ne devront nécessiter aucun raccordement aux réseaux.

## DANS LES SECTEURS AC ET AC1

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
7. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### **Réseaux secs**

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

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

Non réglementé.

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

### **PRESCRIPTIONS**

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 30 m de l'axe de la RD1083
  - 10 m de l'axe des routes départementales,
  - 6 m de l'axe des chemins ruraux,

### EXCEPTIONS

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

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

### PRESCRIPTIONS

1. Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

2. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 15 mètres par rapport aux berges de l'III,
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts,
  - 15 mètres des canalisations de transports de gaz et d'hydrocarbures.

### EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé

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

### PRESCRIPTIONS

#### **Dans toute la zone sauf le secteur AC**

1. L'emprise au sol cumulée des constructions autorisées est limitée à 30m<sup>2</sup>, par unité foncière.

#### **Dans les secteurs AC et AC1**

2. Non réglementé

### EXCEPTIONS SAUF EN SECTEURS AC ET AC1 :

3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 5% de l'emprise bâtie existante, à la date d'approbation du PLU.

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

### DANS TOUTE LA ZONE SAUF LES SECTEURS AC ET AC1

1. La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3,50 mètres hors tout.

### DANS LE SECTEUR AC

#### **Habitations**

2. La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est fixée à :
  - 9 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère,
  - 11 mètres au faitage.

#### **Bâtiments agricoles**

3. La hauteur maximale des bâtiments à destination agricole est fixée à 15 mètres hors tout.

### DANS LE SECTEUR AC1

4. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres hors tout.

### EXCEPTIONS

5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux
  - aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics pour lesquelles la hauteur n'est pas limitée.

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

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

#### FAÇADES

2. Les matériaux et surfaces extérieures doivent être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les surfaces réfléchissantes.
3. Les abris de stockage et les hangars doivent être recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

#### COUVERTURES

4. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants et de teinte sombre. L'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable en toiture est autorisée.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE (IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DU 2° DE L'ARTICLE R123-12)

5. L'aménagement doit être réalisé à l'intérieur du volume du bâtiment existant.
6. L'aspect extérieur des façades doit être conservé ; seul le percement d'ouvertures dans la limite du tiers de la superficie de chaque façade est autorisé.

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

#### **DANS LE SECTEUR AC**

##### Norme minimale de stationnement :

2,5 places par logement autorisé (*arrondi à l'entier supérieur*)

-

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. 30% au moins de la superficie de l'emprise foncière doit être réservé à des espaces perméables. Les aires de stationnement perméables peuvent être comptabilisées dans cette emprise.
3. Les plantations, y compris les haies brise-vues le long des clôtures devront être composées d'essences diversifiées et locales, les résineux pour ce type de haie sont interdits.
4. La plantation isolée de résineux reste admise.

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

Supprimé

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Titre V            DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES            NATURELLES            OU  
FORESTIERES**

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs naturels ou forestiers, partiellement ou non desservis par des équipements publics. C'est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

- Le secteur NJ correspond à deux secteurs :
  - l'un situé entre la RD 1083 et la rue de Strasbourg, qui délimite des espaces dans lesquels des abris de jardin et des petites constructions sont autorisés ;
  - et l'autre au Sud de la rue de Heussern qui couvre les fonds de jardins de constructions implantées le long de la rue au-delà d'une profondeur de 68 mètres mesurée perpendiculairement à l'alignement.
- Le secteur NN incluant le secteur d'emprise de la zone NATURA 2000
- Le secteur NT couvrant le Château de Werde.

*Extrait du rapport de présentation*

La zone N est concernée par le PPRI de l'III, approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 30 Janvier 2020. Les dispositions du PPRI s'appliquent aux secteurs concernés par l'aléa.

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

A l'exception de celles mentionnées à l'article N2, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites qu'elles soient ou non soumises à autorisation ou déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

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

#### DANS TOUTE LA ZONE SAUF LE SECTEUR NN

1. Les travaux et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à la création ou à l'entretien des réseaux et voies existantes ou à créer.
2. Les aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la prévention des risques naturels.
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination.
4. Un abri de pâture à usage agricole par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté et que sa hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres
5. Les opérations inscrites en emplacement réservé.

Sont également admis dans le secteur NJ

6. Les abris, à raison d'un seul par unité foncière à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres ;

7. Le changement de destination des constructions agricoles à condition de ne pas être transformés en habitation ;

SONT EGALEMENT ADMIS DANS LE SECTEUR NT

8. L'aménagement, la réhabilitation, les changements de destination des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol.

SONT UNIQUEMENT ADMIS DANS LE SECTEUR NN

9. Les travaux et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires à l'entretien des réseaux et voies existantes.
10. Les aménagements et installations nécessaires à la gestion et à la prévention des risques naturels.

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

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. La délivrance d'une autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

VOIRIE

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

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

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### **Eaux usées**

3. Dans le secteur NT, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur NT, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Les aménagements sur le terrain doivent :
  - permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol ;
  - en cas d'impossibilité technique ou réglementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
7. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

### RESEAUX SECS

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

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

Non réglementé

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

### PRESCRIPTIONS

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 30 m de l'axe de la RD1083
  - 10 m de l'axe des routes départementales,
  - 6 m de l'axe des chemins ruraux,

### EXCEPTIONS

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

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

### PRESCRIPTIONS

1. Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 2 mètres des limites séparatives.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

2. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
  - 15 mètres par rapport aux berges de l'III,
  - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
  - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts
  - 15 mètres des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures.

### EXCEPTIONS

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

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

Non réglementé.

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

DANS TOUTE LA ZONE N, SAUF LE SECTEUR NN

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

EN SECTEUR NJ

2. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 m<sup>2</sup>,
3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de plus de 15% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU.

EN SECTEUR NT

4. Aucune extension des constructions existantes ou augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU n'est admise.

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

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

EN SECTEUR NJ

4. La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 3 mètres.

EXCEPTIONS

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

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

1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les matériaux et surfaces extérieures devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement en évitant notamment les teintes vives, les surfaces réfléchissantes qui tranchent avec les couleurs traditionnellement présentes dans les espaces environnants.

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

**Dans le secteur NT :**

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

Norme minimale de stationnement :

2,5 places par logement créé (*arrondi à l'entier supérieur*).

**Dans le reste de la zone :**

Non réglementé.

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

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

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

Supprimé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.