



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**SCHARRACHBERGHEIM-IRMSTETT**

## REGLEMENT ECRIT

Elaboration PLU le : 19/12/2013  
MS1 PLU le : 29/09/2016  
MS2 PLU le : 05/08/2021

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 11 juillet 2024,

A SCHARRACHBERGHEIM-IRMSTETT,  
le 11 juillet 2024

Le Maire,  
Sylvie Tholé



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

67210 OBERNAI





# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p.3</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	p.3
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	p.3
ARTICLE 3 – CONSTRUCTIONS NON-CONFORMES	p.5
ARTICLE 4 –PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2	p.5
ARTICLE 5 –RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE R123-10	p.5
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p.6</b>
CHAPITRE I- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	p.7
CHAPITRE II- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	p.16
CHAPITRE III- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	p.24
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UT	p.28
CHAPITRE V- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX	p.33
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p.39</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	p.40
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	p.48
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p.50</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	p.51
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>p.57</b>
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	p.58
<b>ANNEXES</b>	<b>P.63</b>

## **TITRE I**

---

### **Dispositions Générales**

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Scharrachbergheim-Irmstett.

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

---

### **Les zones urbaines:**

Il s'agit des zones urbanisées à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**U**".

Le PLU de Scharrachbergheim-Irmstett distingue plusieurs zones urbaines :

**UA** : tissu ancien

**UB** : extension du centre ancien ; elle se compose de trois secteurs : **UBa, UBb et UBc** qui se différencient par la hauteur des constructions ;

**UE** : zone destinée principalement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**UT** : zone à vocation dominante touristique et de loisirs ;

**UX** : zone à vocation dominante d'activités économiques, divisée en trois secteurs **UXa, UXb et UXc**.

### **Les zones à urbaniser**

Il s'agit des zones non urbanisées, à vocation dominante d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "**AU**".

Le PLU de Scharrachbergheim-Irmstett présente deux types de zones à urbaniser :

**1AU** : zone d'urbanisation future à moyen- court terme, à vocation dominante d'habitat ;

**2AU** : zone d'urbanisation future à long terme, à vocation dominante d'habitat ;

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**. Elle comporte un secteur **Ac** dans lequel les constructions liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont autorisées.

### **Les zones naturelles et forestières**

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

La zone naturelle N comporte un secteur **Na** qui englobe le périmètre inondable de la Mossig.

### **Les emplacements réservés (ER)**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

### **Article 3 : Constructions non conformes**

---

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 4 : Principe de rédaction des articles 1 et 2**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

### **Article 5 : Rappel des dispositions de l'article R123-10-1**

---

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

## **TITRE II**

---

### **Dispositions Applicables aux Zones**

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

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 5 septembre 2005 et figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

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

#### **ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole aggravant des distances d'éloignement
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage

#### **ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
  - industrie,
  - artisanat,
  - agricole (sauf élevage),
  - élevage de type familial (surface maximum 50 m<sup>2</sup> et hauteur maximale de 3 mètres à la gouttière)à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
4. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol (quelque soit leur dimension), à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

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

### **ARTICLE 3 UA- ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

#### **II – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de large.

### **ARTICLE 4 UA- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I – EAU POTABLE**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées domestiques**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

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

##### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.  
Si le sol le permet, l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier par rapport aux dispositifs de stockage.

### **III – AUTRES RESEAUX**

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

### **ARTICLE 5 UA- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

1. En front de rue :  
Sauf dispositions graphiques, toute construction doit être implantée suivant la ligne des constructions voisines qui l'encadrent.  
En cas d'absence de ligne de construction existante, toute construction devra s'implanter dans une bande située entre l'alignement et un recul maximal de 3 mètres maximum par rapport à la voie ou l'emprise publique.
2. Lorsque la parcelle est touchée par plus d'une voie publique ouverte à la circulation générale, les dispositions s'appliquent alors en bordure de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.
3. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.
4. En cas d'implantation à l'alignement, les saillies sur façades surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toitures et des auvents traditionnels sur pignons, si la configuration de la rue le permet.
5. Sauf dispositions graphiques et uniquement si une construction principale est déjà implantée à l'avant du terrain, une construction pourra s'implanter à l'arrière de cette dernière, suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
6. Sauf dispositions graphiques, toute construction doit être implantée suivant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux fossés.

#### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul

minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

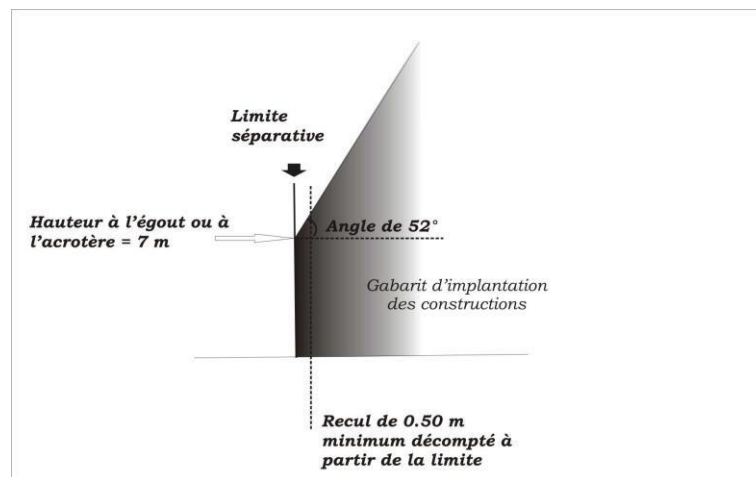
## **ARTICLE 7 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

1. **Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :**

2.

Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 52° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.

### **Dispositions particulières**

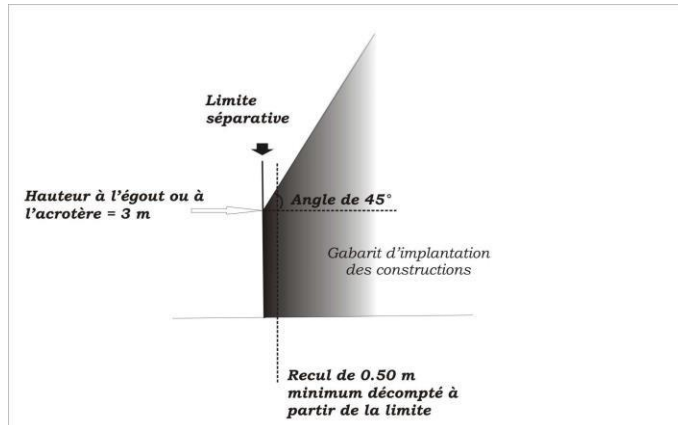
1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation\* de la situation existante.

---

\* cf définition dans le glossaire placé en annexe du présent document

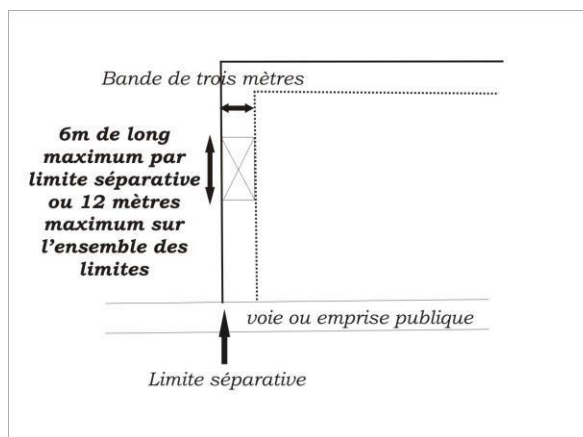
**3. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :**

1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.

2. Dans une bande de 3 mètres de large, le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions est autorisée si la longueur cumulée des bâtiments qui s'y trouvent ne dépasse 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur l'ensemble des limites (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



## **ARTICLE 8 UA- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

## **ARTICLE 9 UA- EMPRISE AU SOL**

La superficie au sol des constructions agricoles à usage familial ne pourra dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

### **1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser la ligne de hauteur des constructions qui l'encadrent.

### **2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :**

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 7.5 mètres à l'acrotère et 9 mètres au faitage

### **3. Sur toute la profondeur de la parcelle**

La hauteur des constructions agricoles à usage familial ne pourra dépasser 3 mètres à la gouttière.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions de service public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. 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.

## **ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

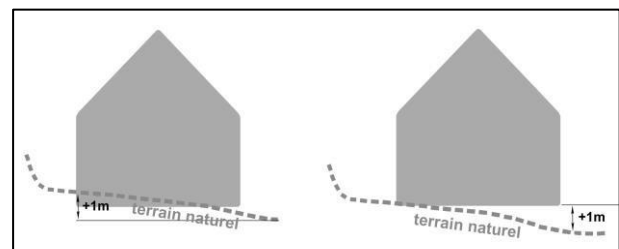
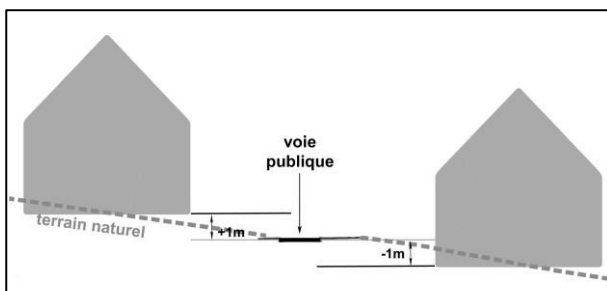
1. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

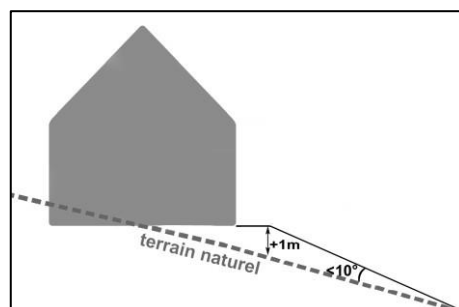
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



### **Toitures**

1. Les volumes principaux des toitures principales présenteront une pente comprise entre 40 et 52° à l'exception des toitures des constructions de moins de 35m<sup>2</sup>, des constructions de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,... ne sont pas réglementées.
2. La pente de toitures des constructions à usage agricoles et d'activités ne pourra être inférieure à 20°.
3. A l'exception des volumes secondaires et des dispositifs liés aux énergies renouvelables, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé.
4. Les toits plats sont autorisés uniquement s'ils sont végétalisés. Cette disposition est facultative pour une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

### **ARTICLE 12 UA- STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.

### **ARTICLE 13 UA- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.
2. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants.

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

#### **ARTICLE 14 UA- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

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

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

#### **ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole aggravant des distances d'éloignement
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage

#### **ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage.
2. Les constructions et installations à usage de :
  - industrie,
  - artisanat,
  - agricole (sauf élevage),
  - élevage de type familial (surface maximum 50 m<sup>2</sup> et hauteur maximale 3 mètres) à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
4. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

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

### **ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES**

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 2.5 mètres.

#### **II – VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres de large.

### **ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I – EAU POTABLE**

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

#### **II – ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées domestiques**

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

##### **Eaux usées non domestiques**

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

##### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

Si le sol le permet, l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier par rapport aux dispositifs de stockage.

### **III – AUTRES RESEAUX**

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

### **ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales**

#### **I – Cas des emprises publiques et des voies routières**

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

Toute façade de construction (à l'exception du stationnement couvert non clos) doit être édifiée suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

#### **II – Cas de tous les chemins, cours d'eau**

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal :

- de 4 mètres par rapport à l'axe des chemins
- de 4 mètres par rapport aux fossés
- de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation\* de la situation existante.

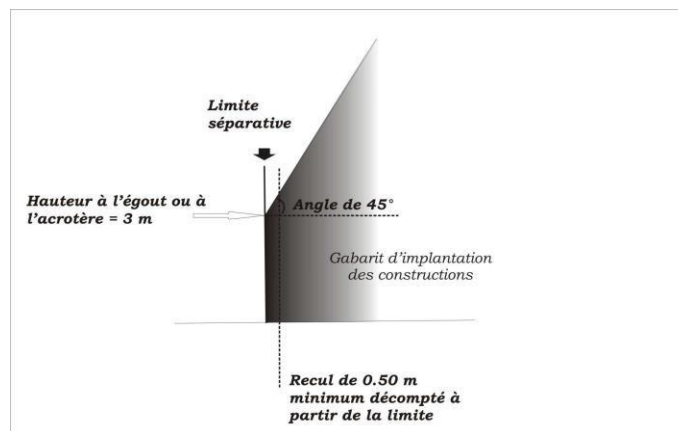
---

\*cf définition dans le glossaire placé en annexe du présent document

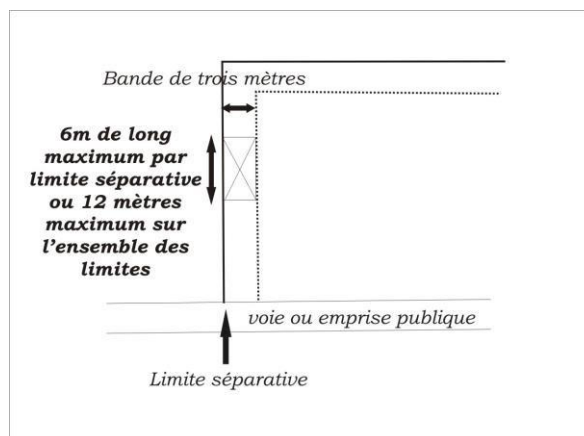
## ARTICLE 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dispositions générales

1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :  
A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.



2. Dans une bande de 3 mètres de large, le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions est autorisée si la longueur cumulée des bâtiments qui s'y trouvent ne dépasse 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur l'ensemble des limites (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



## **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

### **ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions d'élevage à type familial est limitée à 30m<sup>2</sup> au sol et à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

### **ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales**

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.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

#### **Dans le secteur UBa uniquement**

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 12 mètres au faîtage et 7.5 mètres à l'acrotère.

#### **Dans le secteur UBb uniquement**

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage et 7.5 mètres à l'acrotère.

#### **Dans le secteur UBc uniquement**

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 8 mètres au faîtage et 7.5 mètres à l'acrotère.

## En outre, dans les secteurs UBa, UBb et UBc

La hauteur maximale des constructions d'élevage de type familial est limitée à 3 mètres au faîtage.

### Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux constructions de service public ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
2. 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.

## ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

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.

### Dispositions particulières

#### Architecture

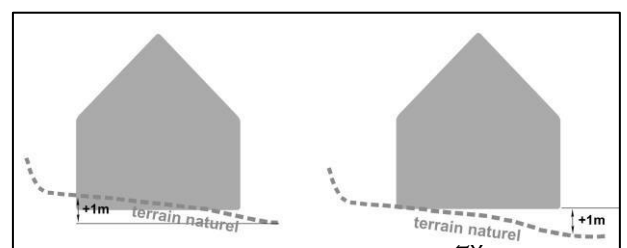
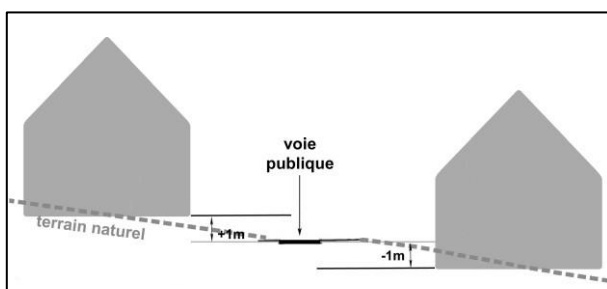
1. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

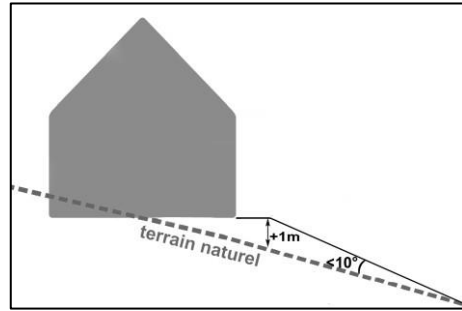
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



2. Le stationnement non clos ne comportera aucune façade fermée.

### Toitures

1. Les volumes principaux des toitures principales présenteront une pente comprise entre 40 et 52° à l'exception des toitures des constructions de moins de 35m<sup>2</sup>, des constructions de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,... ne sont pas réglementées.
2. La pente de toitures des constructions à usage agricoles et d'activités ne pourra être inférieure à 20°.
2. A l'exception des volumes secondaires et des dispositifs liés aux énergies renouvelables, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé.
3. Les toits plats sont autorisés uniquement s'ils sont végétalisés. Cette disposition est facultative pour une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

### Clôture sur rue

La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par une clôture, soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton.

En cas de clôture, sa hauteur ne pourra pas dépasser 1.80 mètres et devra respecter les conditions suivantes :

- En cas de clôture végétale, être composée d'essences locales afin de lutter contre les espèces exotiques invasives. Les clôtures mono-spécifiques sont interdites ;
- En cas de mur bahut, sa hauteur ne pourra pas dépasser 0.60 mètres mais pourra être surmonté d'une palissade à claire-voie. La hauteur du mur bahut n'est pas limitée le long de la RD422.

La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

#### **ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.

#### **ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.
2. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants.

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

#### **ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

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

#### **ARTICLE 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UE ci-dessous.

#### **ARTICLE 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis** à condition qu'elles soient d'intérêt collectif, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection et l'extension de toute construction existante.
2. Les aires de jeux et de sport non motorisés
3. Les aires de stationnement, affouillements et exhaussements du sol.
4. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **ARTICLE 3 UE- ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé

#### **ARTICLE 4 UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I – EAU POTABLE**

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

##### **II – ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées domestiques**

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

### **Eaux usées non domestiques**

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

### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

Si le sol le permet, l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier par rapport aux dispositifs de stockage.

## **III – AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

1. Toute façade de construction doit être édifiée suivant un retrait minimal de :
  - 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ;
  - de 4 mètres par rapport aux fossés.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation\* de la situation existante.

## **ARTICLE 7 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Sauf implantation sur limite séparative, toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation\* de la situation existante.

## **ARTICLE 8 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non règlementé

## **ARTICLE 9 UE- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE 10 UE- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

## **ARTICLE 11 UE - ASPECT EXTERIEUR**

Non règlementé

---

\*cf définition dans le glossaire placé en annexe du présent document

#### **ARTICLE 12 UE- 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- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.
2. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants.

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

#### **ARTICLE 14 UE- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT**

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

#### **ARTICLE 1 UT - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UT ci-dessous.

#### **ARTICLE 2 UT - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis** à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée (50m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum) de toute construction existante liée ou nécessaire à la mise aux normes ou l'amélioration de la sécurité.
2. Toutes constructions et installations à usage d'équipements touristiques ou de loisirs, ou liés à ces derniers.
3. Les aires de jeux et de sport non motorisés.
4. Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les aires de stationnement liés ou nécessaires ou occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
6. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU de Scharrachbergheim-Irmstett vers de l'habitation.

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

#### **ARTICLE 3 UT- ACCES ET VOIRIE**

##### **I – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **II – VOIRIE**

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

## **ARTICLE 4 UT - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

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

#### **Eaux usées non domestiques**

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

#### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

Si le sol le permet, l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier par rapport aux dispositifs de stockage.

### **III – AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 UT - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 UT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions devra être conforme avec les dispositions graphiques des emprises maximales de constructions définies sur le plan de zonage.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation\* de la situation existante.

## **ARTICLE 7 UT- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

L'implantation des constructions devra être conforme avec les dispositions graphiques des emprises maximales de constructions définies sur le plan de zonage.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 8 UT- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

L'implantation des constructions devra être conforme avec les dispositions graphiques définies sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 9 UT- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions devra être conforme avec les dispositions graphiques définies sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 10 UT- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. En cas d'extension, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle des constructions déjà existantes.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
2. 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.

## **ARTICLE 11 UT - ASPECT EXTERIEUR**

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 UT- 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 UT- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Les haies mono-spécifiques de conifères sont à proscrire.
2. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants.
3. Les éléments paysagers repérés au titre de la Loi Paysage sur le plan de règlement doivent conserver leur aspect existant, notamment le rideau d'arbres à hautes tiges en périphérie du terrain d'assiette et le parc ponctuellement arboré situé plus à l'intérieur du terrain.

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

#### **ARTICLE 14 UT- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

---

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

#### **ARTICLE 1 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UX ci-dessous.

#### **ARTICLE 2 UX - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis à condition qu'elles soient s'intègre harmonieusement dans le site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### **Dans tous les secteurs (UXa, UXb et UXc)**

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (40 m<sup>2</sup> au sol maximum) de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol (quelque soit leur dimension), à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **En outre, uniquement dans le secteur UXa**

1. Les constructions et installations à usage industriel, d'artisanat, de commerce, d'entrepôt, de bureaux et services, agricole (sauf celles générant des périmètres de réciprocité).
2. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements;
  - que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités si cela ne présente pas de risque pour la sécurité;
  - que sa superficie soit limitée à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **En outre, uniquement dans le secteur UXb**

Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité d'un hôtel restaurant.

### **En outre, uniquement dans le secteur UXc**

Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité agricole et viticole.

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

### **ARTICLE 3 UX- ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès suffisant à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **II – VOIRIE**

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

### **ARTICLE 4 UX - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I – EAU POTABLE**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées non domestiques**

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

### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

## **III – AUTRES RESEAUX**

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

### **ARTICLE 5 UX - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 6 UX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **I – Cas des emprises publiques et des voies routières**

Toute construction principale doit être édifiée suivant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

#### **II – Cas de tous les chemins, cours d'eau et fossés**

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de :

- 4 mètres par rapport aux fossés et à l'axe des chemins ouverts à la circulation,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- 35 mètres de l'axe de la RD422, hors agglomération,
- 15 mètres de l'axe des RD225 et 818, hors agglomération.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **ARTICLE 7 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation pourra s'implanter sur limites séparatives ou suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation\* de la situation existante.

### **ARTICLE 8 UX- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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

### **ARTICLE 9 UX- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE 10 UX- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

### **Dans le secteur UXa uniquement**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 14 mètres au faitage.

### **Dans le secteur UXb uniquement**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.

### **Dans le secteur UXc uniquement**

La hauteur maximale des extensions ou des nouvelles constructions sera limitée par celle des constructions déjà existantes dans le secteur.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. 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.

## **ARTICLE 11 UX - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

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.

## **Architecture**

### **En outre, et uniquement dans le secteur UXc**

1. Une recherche d'harmonie et de cohérence architecturale devra être recherchée avec les bâtiments déjà existants dans la zone.
2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère. Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable. Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

## **Toitures**

### **Uniquement dans le secteur UXc :**

Une harmonie et cohérence devra être recherchée entre les différents bâtiments.

## **ARTICLE 12 UX- 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 UX- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. Les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.
2. Les aires de stationnement pour véhicules de tourisme devront être réalisées en matériaux filtrants.

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

### **ARTICLE 14 UX- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

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

**ARTICLE 1 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**SONT INTERDITS**

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions et installations à usage agricole aggravant des distances d'éloignement
3. Les carrières
4. Les dépôts de matériaux usagés, ferrailles et véhicules hors d'usage
5. Le camping
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique de loisirs motorisés
7. Les parcs d'attraction
8. Les chenils à caractère d'élevage

**ARTICLE 2 1AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe II du présent article :

1. Les constructions à usage :
  - d'habitation ;
  - de commerces, de bureaux et services ;
  - élevage de type familial (surface maximum 30 m<sup>2</sup> et hauteur maximale 3 mètres) ; à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone ;
2. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
4. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**II – CONDITIONS DE L'URBANISATION**

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- Si l'urbanisation de la zone peut se faire par phases successives, la réalisation de chaque phase doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de l'ensemble de la zone ;
- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- en cas de reliquats multiples, chacun pourra être traité de manière indépendante ;
- l'opération devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

Toutefois, ces conditions d'urbanisation ne s'appliquent pas aux voies et réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations liées à ces réseaux lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement de la zone.

- que les équipements suivant soient réalisés :
  - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
  - . le réseau d'assainissement
  - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 et qu'ils ne risquent pas de compromettre la santé des personnes

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

### **ARTICLE 3 1AU - ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **II – VOIRIE**

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

## **ARTICLE 4 1AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – EAU POTABLE**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

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

#### **Eaux usées non domestiques**

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

#### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

Si le sol le permet, l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier par rapport aux dispositifs de stockage.

### **III – AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 1AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles ci-dessous s'appliquent dans toute la zone, à l'ensemble des lots et des terrains issus d'une opération d'aménagement.

## Dispositions générales

### I – Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

Toute façade de construction (à l'exception du stationnement couvert non clos) doit être édifiée suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

### II – Cas de tous les chemins, cours d'eau

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de :

- 3 mètres par rapport à l'axe des chemins
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau
- 4 mètres par rapport aux fossés.

## Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

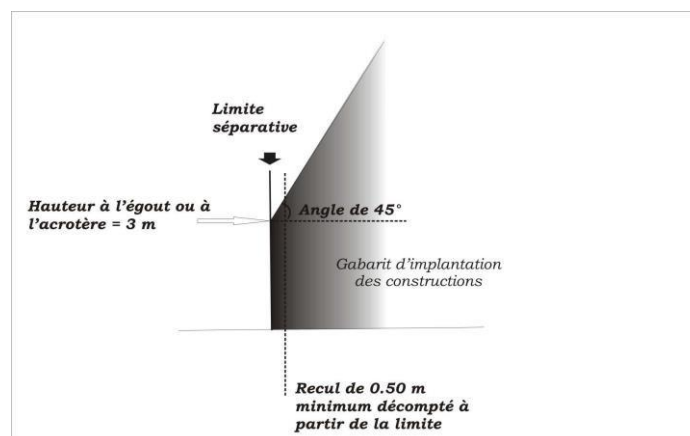
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 7 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

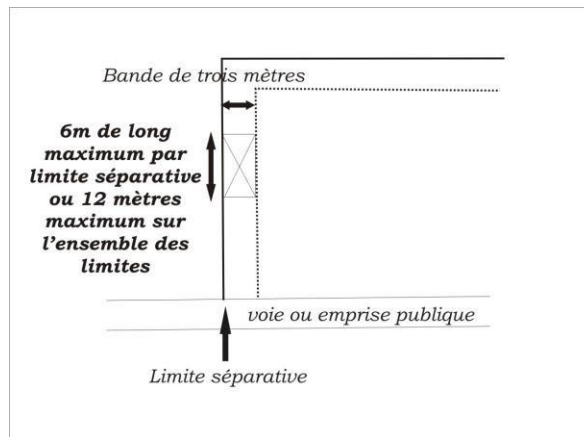
Les règles ci-dessous s'appliquent dans toute la zone, à l'ensemble des lots et des terrains issus d'une opération d'aménagement.

1. Toute construction et installation devra être comprise à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :

A l'intérieur de ce gabarit, seules les implantations sur limites séparatives ou suivant un recul d'au moins 0.5 mètres de ces limites seront autorisées.



2. Dans une bande de 3 mètres de large, le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions est autorisée si la longueur cumulée des bâtiments qui s'y trouvent ne dépasse 6 m mesurés sur un seul côté et 12 m mesurés sur l'ensemble des limites (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **ARTICLE 8 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

#### **Dispositions générales**

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

### **ARTICLE 9 1AU - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions d'élevage de type familial est limitée à 30m<sup>2</sup> au sol et à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE 10 1AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 7.5 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

3. La hauteur maximale des constructions d'élevage de type familial est limitée à 3 mètres au faîtage.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

## **ARTICLE 11 1AU - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

1. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

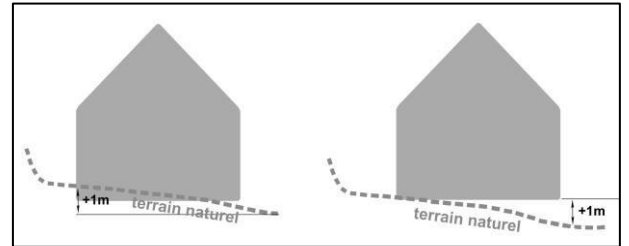
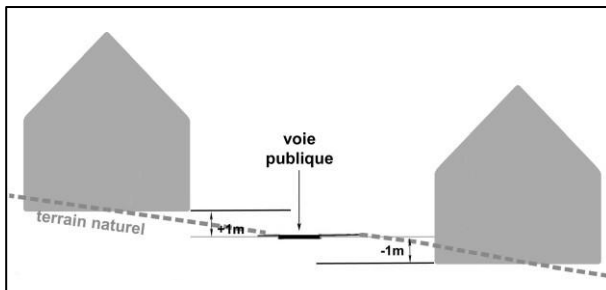
Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

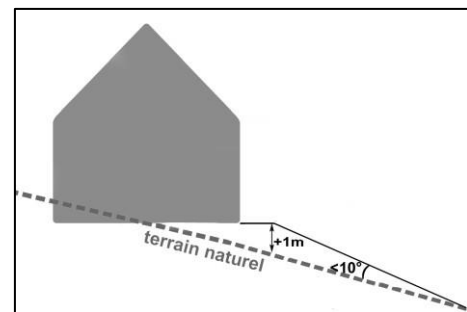
Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,

- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



2. Le stationnement non clos ne comportera aucune façade fermée.

### Toitures

1. Les volumes principaux des toitures principales présenteront une pente comprise entre 40 et 52° à l'exception des toitures des constructions de moins de 35m<sup>2</sup>, des constructions de service public ou d'intérêt collectif ainsi que les parties de toitures comportant des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction tel que garage, loggia, véranda, extension,... ne sont pas réglementées.
2. La pente de toitures des constructions à usage agricoles ou d'activités ne pourra être inférieure à 20°.
3. A l'exception des volumes secondaires et des dispositifs liés aux énergies renouvelables, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé.
4. Les toits plats sont autorisés uniquement s'ils sont végétalisés. Cette disposition est facultative pour une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

### Clôture sur rue

La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée soit par une clôture, soit par des revêtements de sol différenciés, soit par une dalette en béton.

En cas de clôture, sa hauteur ne pourra pas dépasser 1.80 mètres et devra respecter les conditions suivantes :

- En cas de clôture végétale, être composée d'essences locales afin de lutter contre les espèces exotiques invasives. Les clôtures végétales mono-spécifiques sont interdites ;
- En cas de mur bahut, sa hauteur ne pourra pas dépasser 0.60 mètres mais pourra être surmonté d'une palissade à claire-voie. La hauteur du mur bahut n'est pas limitée le long de la RD422.

La hauteur de la clôture peut être limitée à un mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Les murs de soutènement sont admis, sans limite de hauteur, uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

#### **ARTICLE 12 1AU - STATIONNEMENT**

1. Les aires de stationnement des véhicules devront correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées et devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Dans la mesure où l'exiguïté des parcelles ne permet pas de répondre aux besoins, le constructeur devra justifier de l'acquisition ou de la participation financière dans une opération de construction d'un parking offrant des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres autour de ladite construction.

#### **ARTICLE 13 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées et entretenues ; les haies mono-spécifiques de conifères étant à proscrire.
2. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux filtrants.

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

#### **ARTICLE 14 1AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

---

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

#### **ARTICLE 1 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 2AU ci-dessous.

#### **ARTICLE 2 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les constructions et ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés aux constructions, installations ou ouvrages autorisées dans la zone.

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

#### **ARTICLE 3 2AU - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 4 2AU - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE 5 2AU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 6 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 1.5m par rapport aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE 7 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les occupations du sol autorisées pourront s'implanter sur limite séparative ou suivant un recul minimal de 0.80 mètre.

**ARTICLE 8 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé

**ARTICLE 9 2AU - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 10 2AU - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 11 2AU - ASPECT EXTERIEUR**

Les mouvements de terrains devront être limités à l'indispensable et être liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Ils ne devront pas entraîner d'impact paysager négatif, ni entraîner ou aggraver un risque naturel (ex : ruissellement, coulée de boue...).

**ARTICLE 12 2AU - STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 13 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

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

**ARTICLE 14 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## **CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 5 septembre 2005 et figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

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

#### **ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

#### **ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **I – SONT ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont admis à condition qu'elles ne remettent pas en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et ne portent pas atteinte au caractère de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes, si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussement de sol (quelque soit leur dimension) à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
5. Les aires de stationnement.
6. Les abris pour animaux à condition qu'ils ne comportent pas de fondations et qu'ils soient au moins ouverts d'un côté.

##### **En outre et uniquement dans les secteurs Ac**

1. Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'activité agricole et viticole.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'activité,
  - que l'activité nécessite une présence permanente sur place,
  - qu'elles se situent à proximité des bâtiments d'activités
  - qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment le bâtiment d'activités.

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

### **ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **II – VOIRIE**

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

### **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - EAU POTABLE**

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

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

#### **II - ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées à usage domestique**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

Si le sol le permet, l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier par rapport aux dispositifs de stockage.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

## **ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

#### **I – Cas des emprises publiques et des voies routières**

Toute construction principale doit être édifée suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

#### **II – Cas de tous les chemins, cours d'eau, fossés et forêt**

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un recul minimum de :

- 4 mètres par rapport aux fossés et à l'axe des chemins ouverts à la circulation,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- 35 mètres de l'axe de la RD422,
- 15 mètres de l'axe des RD225 et 818.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

### **ARTICLE 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dispositions générales**

1. La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.  
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée :
  - dans la zone A et le secteur Ac : 7.5 mètres à l'acrotère ou 10 mètres au faîtage.
  - en outre et uniquement dans la zone A : la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3m au faîtage.

#### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. 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.

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

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.

### **Dispositions particulières**

#### **Architecture**

##### **Dans la zone A (à l'exclusion du secteur Ac)**

Les abris pour animaux ne comporteront pas de fondations en béton et seront ouverts au moins d'un côté; l'utilisation du bois est préconisée.

##### **Uniquement dans le secteur Ac (zone A exclu)**

1. Les bâtiments à usage d'activités devront comporter des couleurs de façades se situant dans les tons bruns ou verts. Les couleurs des façades ne présenteront pas différents linéaires verticaux
2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère. Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable. Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

##### **Toitures (dans toute la zone A et secteur Ac)**

1. A l'exception des abris pour animaux, des constructions de service public ou d'intérêt collectif et des toitures végétalisées, les constructions devront présenter une pente de toit minimale de 20°.
2. Une harmonie devra être recherchée entre les différents bâtiments d'activités mais également entre ces derniers et l'éventuelle l'habitation.

##### **Divers (dans toute la zone A et secteur Ac)**

Les mouvements de terrains devront être limités à l'indispensable et être liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Ils ne devront pas entraîner d'impact paysager négatif, ni entraîner ou aggraver un risque naturel (ex : ruissellement, coulée de boue...).

#### **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### **ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les haies mono-spécifiques de conifères accompagnant une construction sont interdites.
2. Les aires de stationnement pour véhicules de tourisme devront être réalisées en matériaux filtrants.

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

#### **ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

---

## **CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

Cette zone est concernée par des inondations ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions : cf. Plan de Prévention des Risques Inondation, approuvé le 5 septembre 2005 et figurant dans les servitudes du présent dossier de P.L.U.

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

#### **ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

#### **ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis** à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone ou à son intérêt général, les occupations et utilisations suivantes :

##### **Dans la zone N et le secteur Na**

1. Les constructions et installations d'infrastructures (y compris les ouvrages hydrauliques) nécessaires à l'installation, l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. L'aménagement et la réhabilitation des volumes existants (extension non autorisée).
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **En outre, uniquement dans la zone N (à l'exclusion du secteur Na)**

1. Les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sol (quelque soit leur dimension) liées aux occupations et installations autorisées dans la zone.
2. Les abris pour animaux, à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3 mètres.

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

#### **ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE**

##### **I – ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie ouverte à la circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## **II – VOIRIE**

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

### **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I. EAU POTABLE**

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

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

#### **II. ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées à usage domestique**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés), conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

##### **Eaux usées non domestiques**

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

#### **III. AUTRES RESEAUX**

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

## **ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au mur de la façade.

Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un recul minimum de :

- 4 mètres par rapport aux fossés et à l'axe des chemins ouverts à la circulation,
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, peuvent s'implanter sur limites, ou suivant un recul minimum de 0.50 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions particulières**

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait maximum de 0.80 mètre.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

## **ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de pâture ne pourra dépasser 40m<sup>2</sup> au sol.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

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.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 3m au faîtage.

### **En outre et uniquement dans le secteur Na**

La hauteur maximale des éventuelles surélévations ne pourra dépasser celle des constructions existantes sur l'unité foncière.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, silos, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

2. 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.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

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.

#### **Dispositions particulières**

1. Les abris pour animaux ne comporteront pas de fondation en béton et seront ouverts au moins d'un côté.
2. Tout aménagement ou réfection devra respecter une harmonie et une cohérence architecturale avec les constructions existantes.

#### **ARTICLE 12 N- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

#### **ARTICLE 13 N- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les haies mono-spécifiques de conifères accompagnant une construction sont interdites.
2. Les aires de stationnement pour véhicules de tourisme devront être réalisées en matériaux filtrants.
3. Les éléments paysagers remarquables sont repérés sur le plan de zonage. Tous travaux de coupes et abattages sont autorisés mais devront être précédés d'une déclaration préalable et à condition d'être justifiés pour des raisons de gestion, de sécurité, de remplacement, de réaménagement ou de vieillesse. L'aspect paysager général du site devra être maintenu ; toute coupe à blanc et défrichement intégral étant proscrits.

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

#### **ARTICLE 14 N- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé

## **ANNEXE**

---

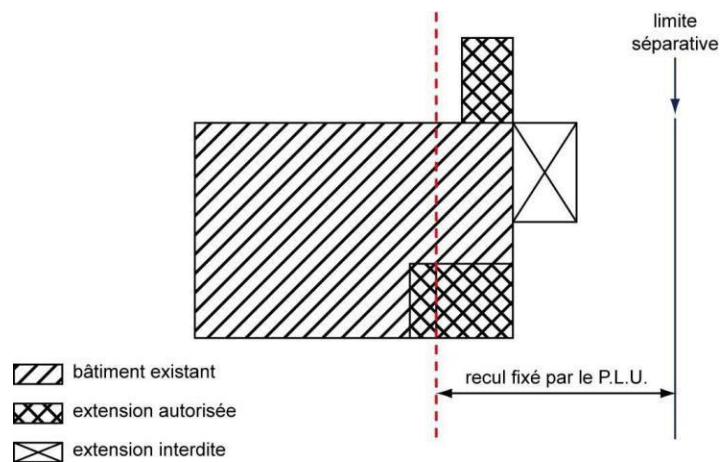
### **Définitions utiles**

## AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE

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

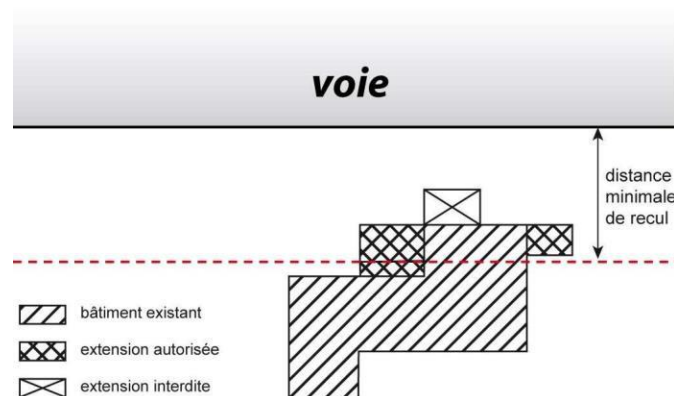
### – par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée



### – par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



– par rapport à la hauteur

toute surélévation du bâtiment existant

