

Commune de BALLERSDORF

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification
simplifiée n°1

3. Règlement écrit

Dossier d'approbation

PLU approuvé par délibération
en date du 10/11/2006

PLU modifié par délibération en
date du 10/05/2012

Droit de Prémption urbain
instauré sur toutes les zones U
et AU par délibération en date
du 01/06/2007

Vu pour être annexé à la
délibération portant
approbation de la modification
simplifiée n°1 en date du :
09/06/2023

Réalisé par le Cabinet DELPLANQUE-MEUNIER



DELPLANQUE-MEUNIER
G é o m è t r e s - E x p e r t s

1 Rue Martin Niemoller,
Centre d'Affaires Pierre Carmien
70400 HERICOURT
Tél : 03 84 46 03 81
Fax : 03 84 56 72 18
contact@cabinet-delplanque.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	5
ARTICLE 6 : DEFINITIONS	6
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	22
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	26
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA	32
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	47

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de BALLERSDORF dans le département du Haut-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales fixées par les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles citées à l'article R.111-1 qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 8 zones :

- la zone urbaine **UA**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UX**, comprenant un secteur **UXa**, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement ;
- la zone à urbaniser **AUa** où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement ;
- la zone à urbaniser **AU** où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement ;
- la zone agricole **A**, comprenant un secteur **Ac** où s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement **et un secteur **At** dans lequel sont autorisées les antennes relais ;**
- la zone naturelle et forestière **N**, comportant trois secteurs **Nc**, **Ne** et **Np**, où s'appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 : Champ d'application des articles 1 à 14 des Titres II à V

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

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;

- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 6 : Définitions

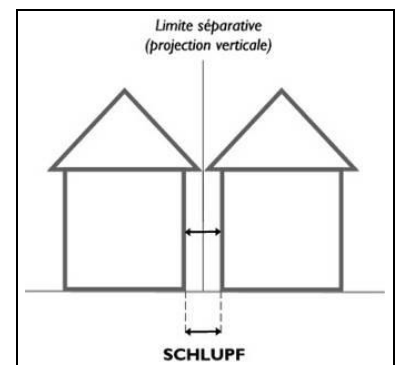
Bâtiment annexe (en zones UA, UB, AUa, N et A) : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment non destiné à l'habitation (tel que remise, garage, abri de jardin, ...) d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 (quarante) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres. Les toitures devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera comprise entre 15° (quinze) et 45° (quarante cinq).

Lorsque le bâtiment à construire excède ces dimensions il est considéré comme un bâtiment principal.

Schlupf : est considéré comme schlupf l'espace nécessaire au débord de toiture, dans le cas de constructions édifiées pignon sur rue.

Selon la tradition locale, l'espace total libéré entre deux constructions est d'environ 60 à 80 cm.

Au-delà de 0.80 mètre, cet espace n'est plus considéré comme un « schlupf ».



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



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone **UA** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Elle correspond aux secteurs anciens du village.

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- les lotissements à usage d'activité,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, et au garage dans des bâtiments ou des remises).

Article 2UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles,
- Les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,

- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UA et 2UA sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Tout accès desservant une opération dont la superficie de plancher excède 450 m² ne pourra avoir une largeur inférieure à 5 (cinq) mètres.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise :

- inférieure à 6 (six) mètres, dans le cas d'une voie à double-sens de circulation,
- inférieure à 3.50 (trois virgule cinquante) mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (rayon de giration minimal de 10 mètres).

Article 4UA : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques :

Le rejet des eaux usées non domestiques, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés suivant la ligne de constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance maximale de 3 (trois) mètres du bord de la voie. Les dépendances devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

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

Dispositions générales pour l'application des dispositions de l'article 7UA :

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

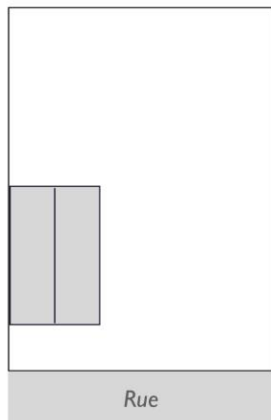
I. A moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Lorsqu'elles sont implantées sur la limite séparative, les constructions nouvelles devront respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

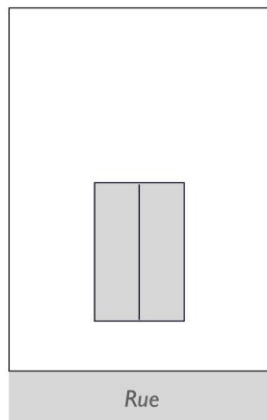
- la hauteur de la construction au droit de la limite séparative ne doit pas dépasser pas 7,00 m,
- la longueur cumulée des constructions ne peut excéder 15 (quinze) mètres sur une limite séparative et 25 (vingt-cinq) mètres sur deux limites séparatives consécutives.

3. L'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre est interdite.

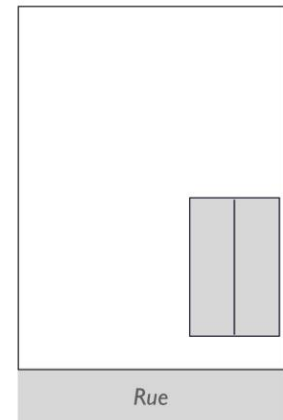
EXEMPLES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



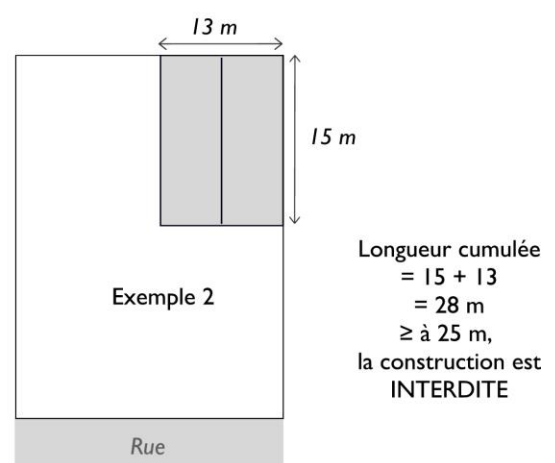
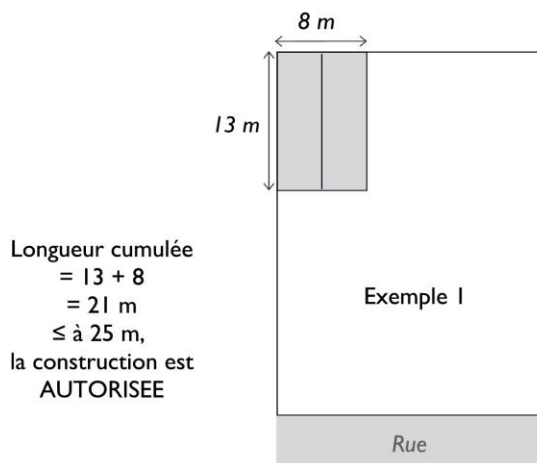
Sur la limite séparative
si la partie de construction
donnant sur la limite
n'excède pas 7 mètres de hauteur



N'étant pas implanté sur la
limite séparative, le recul
minimal doit être égal
à $H/2 \geq 3$ m



Implantation possible selon la
tradition locale = SCHLUPF



Implantation possible sur deux limites consécutives, si la
longueur cumulée sur les 2 limites n'excède pas 25 m

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes (cf. définition donnée à l'article 6 – Titre I du présent règlement).
- aux constructions édifiées en léger recul selon la tradition locale (schlupf) (cf. définition donnée à l'article 6 – Titre I du présent règlement).

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UA : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra dépasser une hauteur de 7 m mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale au faîtage ne devra pas excéder 12 (douze) mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics,
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et non conformes aux présentes dispositions. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment d'origine ne devra pas être dépassée.
- aux bâtiments annexes des activités autorisées, dont la hauteur au faîtage ne pourra pas excéder 7 (sept) mètres
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 5)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Clôtures :

- La hauteur des clôtures donnant sur la voie publique ne devra pas excéder 1.50 mètres (un mètre et cinquante centimètres).
- La hauteur des clôtures implantées le long des limites séparatives ne devra pas excéder 2 (deux) mètres.

Article 11UA : Aspect extérieur

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

Dispositions particulières

- Les remblais d'une hauteur supérieure à 0,50 m (cinquante centimètres) décomptés à partir du terrain naturel avant travaux sont interdits.
- Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 35 et 52°. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Toutefois, les toitures terrasses, qui ne pourront excéder 25 % de l'emprise au sol du bloc comportant le bâtiment principal, sont interdites sur la façade donnant sur la voie.
- Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés. Les toitures des bâtiments annexes devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera comprise entre 15° et 45°.
- Couvertures : Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle de couleur allant du rouge au brun en harmonie avec les toitures des constructions environnantes. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ou aux dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques).
- Clôtures :
Les clôtures seront composées d'un mur ou d'un muret, dont la hauteur décomptée en tout point du linéaire de clôture, ne devra pas être supérieure à 0.50 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

L'ensemble du paragraphe « Dispositions particulières » ci-dessus ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Article 12UA : Stationnement des véhicules

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.50 m² minimum en dehors des accès et correspond à un rectangle de 2.50 mètres sur 5 mètres.

Les rampes de garage ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure ou égale à 130 m ² de surface de plancher	2
2. Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 130 m ² de surface de plancher	1
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<u>Equipements publics</u> Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13UA : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Trente pour cent de la superficie du terrain doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Dans cette superficie est interdit tout aménagement conduisant à imperméabiliser le sol. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,6.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone **UB** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Elle comprend les extensions récentes.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- les lotissements à usage d'activité,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, et au garage dans des bâtiments ou des remises).

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- Les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles ;

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire ;
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UB et 2UB sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise :

- inférieure à 6 (six) mètres, dans le cas d'une voie à double-sens de circulation,
- inférieure à 3.50 (trois virgule cinquante) mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (rayon de giration minimal de 10 mètres).

Article 4UB : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques :

Le rejet des eaux usées non domestiques, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les bâtiments principaux doivent être implantés suivant la ligne de constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, il pourra être soit aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres du bord de la voie.

Les bâtiments annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 15 (quinze) m² et ne comportant pas de fondation, qui pourront s'implanter à une distance au-moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...) qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m,
- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.

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

Dispositions générales pour l'application des dispositions de l'article 7UB :

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

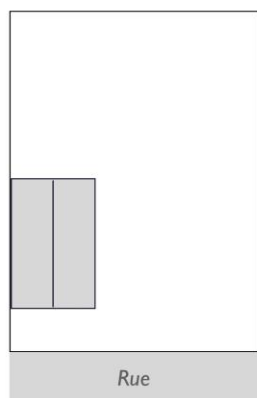
1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle manière que tout point de la construction soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Lorsqu'elles sont implantées sur la limite séparative, les constructions nouvelles devront respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

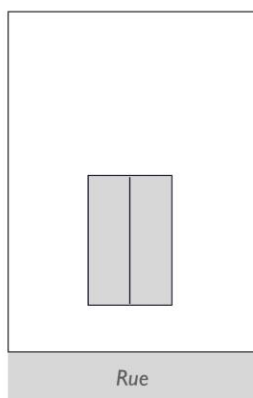
- la hauteur de la construction au droit de la limite séparative ne doit pas dépasser pas 5,00 m,
- la longueur cumulée des constructions ne peut excéder 15 (quinze) mètres sur une limite séparative et 25 (vingt-cinq) mètres sur deux limites séparatives consécutives.

3. L'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre est interdite.

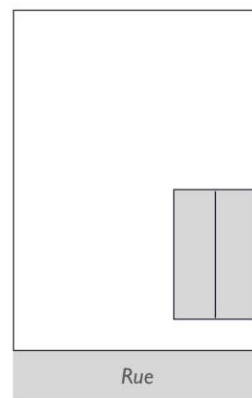
EXEMPLES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Sur la limite séparative si la partie de construction donnant sur la limite n'exécède pas 7 mètres de hauteur

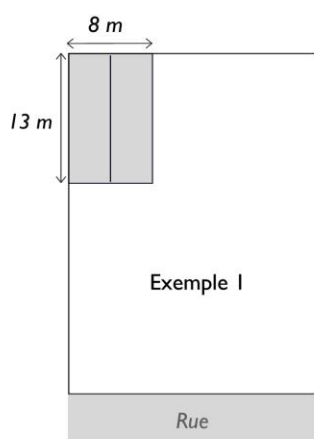


N'étant pas implanté sur la limite séparative, le recul minimal doit être égal à $H/2 \geq 3$ m

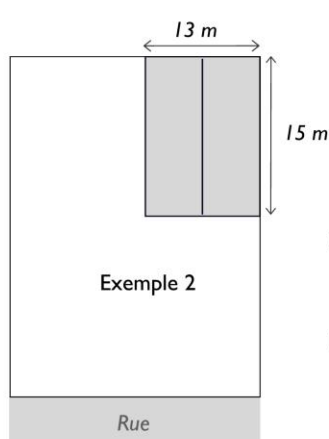


Implantation possible selon la tradition locale = SCHLUPF

Longueur cumulée
= 13 + 8
= 21 m
≤ à 25 m,
la construction est
AUTORISEE



Exemple 1



Exemple 2

Longueur cumulée
= 15 + 13
= 28 m
≥ à 25 m,
la construction est
INTERDITE

Implantation possible sur deux limites consécutives, si la longueur cumulée sur les 2 limites n'exécède pas 25 m

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes (cf. définition donnée à l'article 6 – Titre I du présent règlement).
- à l'aménagement ou à l'extension des constructions existantes ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9UB : Emprise au sol

Dans le cas de parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m² (mille mètres carrés), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % (trente pour cent) de la taille de la parcelle.

Article 10UB : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de **l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra dépasser une hauteur de 7 m** mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

La **hauteur maximale au faîtage est fixée à 12** (douze) mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment d'origine ne devra pas être dépassée ;
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 6)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...,
- aux bâtiments publics.

Article 11UB : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

- Les remblais d'une hauteur supérieure à 1.00 (un) mètre décomptés à partir du terrain naturel avant travaux sont interdits.
 - Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre 30 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Toutefois, les toitures terrasses ne pourront excéder 25 % de l'emprise au sol du bloc comportant le bâtiment principal.
 - Cette règle ne s'applique pas :
 - aux toitures végétalisées,
 - aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 6),
 - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Les couvertures des bâtiments principaux seront constituées de tuiles en terre cuite ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite de couleur allant du rouge au noir. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux toitures végétalisées,
 - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Les couvertures des annexes quelle qu'en soit la taille, des vérandas, des appentis, et des auvents pourront être réalisées en matière transparente ou translucide. A défaut, elles devront s'harmoniser avec la couverture du bâtiment principal.
- Clôtures : Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées d'un muret bas surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra pas excéder 1.50 m.

La hauteur des clôtures implantées le long des limites séparatives ne devra pas excéder 2 (deux) mètres.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

I. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.50 m² minimum en dehors des accès et correspond à un rectangle de 2.50 mètres sur 5 mètres.

Les rampes de garage ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure ou égale à 130 m ² de surface de plancher	2
2. Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 130 m ² de surface de plancher	1
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface de surface de plancher supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
<u>Autres équipements</u>	
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Quarante pour cent de la superficie du terrain doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Dans cette superficie est interdit tout aménagement conduisant à imperméabiliser le sol.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du réseau ferroviaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.6.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone **UL** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités de loisirs et sportives, ainsi que leurs dépendances.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UL : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UL ci-dessous sont interdites.

Article 2UL : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les constructions et installations à usage d'équipement public,
- Les constructions et installations d'activités sportives, culturelles et de loisirs,
- Les terrains de jeux et de sports,
- Les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UL et 2UL sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UL : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article 4UL : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques :

Le rejet des eaux usées non domestiques, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UL : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'un bâtiment devra être implanté à plus de 10 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions.

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m.

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

1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres.
2. Peuvent être implantées sur limite séparative les constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.
3. Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

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

Non réglementé.

Article 9UL : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UL : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 m mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 (dix) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Article 11UL : Aspect extérieur

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

Article 12UL : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Article 13UL : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone **UX** est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur les activités économiques, ainsi que leurs dépendances.

Elle comprend un secteur **UXa**, non desservi par un réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que la transformation de locaux professionnels non exploités en habitation
- Les exploitations agricoles
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial, qui ne sont pas liées à une activité fonctionnant dans la zone,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements du sol,
 - Les habitations légères de loisirs,
 - Les carrières.

Dispositions applicables aux installations classées agricoles repérées au plan de zonage, sous réserve de modifications ultérieures liées à l'évolution des exploitations agricoles :

- est interdite toute construction occupée par des tiers autres que l'exploitant dans le secteur reporté aux plans de zonage, qui s'étend sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres autour des bâtiments repérés.

Article 2UX : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après:

- Les activités industrielles, commerciales, artisanales, ou de services compatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines (trépidations, pollutions, odeurs...),
- Pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction à condition,

- qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf mesures de sécurité spécifiques),
- que leur nombre soit limité à un par activité,
- que la surface de plancher du logement ne dépasse pas 100 m²,
- Les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol non visées aux articles 1UX et 2UX sont admises sans restriction.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 7 (sept) mètres.

Les voies en impasses sont interdites.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Dans toute la zone :

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

Dans le secteur UXa :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions et installations devront respecter une marge de recul au moins égale à 5 (cinq) mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux, qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assurée en tous points du bâtiment.

Une distance d'au moins 5 (cinq) mètres entre deux bâtiments peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9UX : Emprise au sol

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

Article 10UX : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 8 (huit) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment d'origine ne devra pas être dépassée ;
- aux bâtiments annexes (voir définition Titre I – Article 6) ;
- aux ouvrages techniques tels que silos,...
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Article 11UX : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

Les remblais : La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 0.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 25 et 35°. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture ne respecte pas cette disposition. Dans ce cas, la pente à respecter est celle du bâtiment d'origine.

Couvertures : Elles seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Les panneaux solaires sont autorisés.

Couleur des façades : les couleurs vives sont interdites.

Article 12UX : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Article 13UX : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

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



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone **AUa** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services y sont admises aux conditions fixées à l'article 2.

Elle est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

Article 1AUa : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 AUa ci-dessous,
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées dans les Orientations d'Aménagement.
- Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

Article 2AUa : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

I - Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être effectuée qu'après réalisation d'une opération d'aménagement.

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de **0.75 ha (7.500 m²)** sauf celle achevant l'urbanisation de la zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement ou de construction,

- Les dépôts de matériaux, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses ou toxiques liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3AUa : Accès et voirie

I. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise :

- inférieure à 6 (six) mètres, dans le cas d'une voie à double-sens de circulation,
- inférieure à 3.50 (trois virgule cinquante) mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (rayon de giration minimal de 10 mètres).

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas excéder 60 (soixante) mètres.

Article 4AUa : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques :

Le rejet des eaux usées non domestiques, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés.

Article 5AUa : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres du bord de la voie.

Les dépendances devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 15 (quinze) m² et ne comportant pas de fondation, qui pourront s'implanter à une distance au-moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m.

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

Dispositions générales pour l'application de l'article 7AUa :

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition.

1. A moins qu'ils ne jouxtent la limite séparative, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Lorsqu'elles sont implantées sur la limite séparative, les constructions nouvelles devront respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur de la construction au droit de la limite séparative ne doit pas dépasser pas 5,00 m,
- la longueur cumulée des constructions ne peut excéder 15 (quinze) mètres sur une limite séparative et 25 (vingt-cinq) mètres sur deux limites séparatives consécutives.

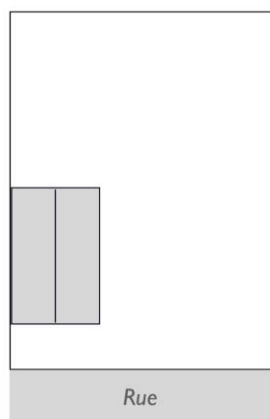
3. L'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre est interdite.

Dispositions particulières :

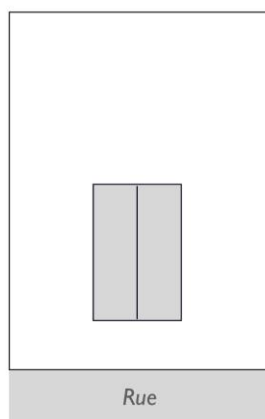
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes (cf. définition donnée à l'article 6 – Titre I du présent règlement).
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

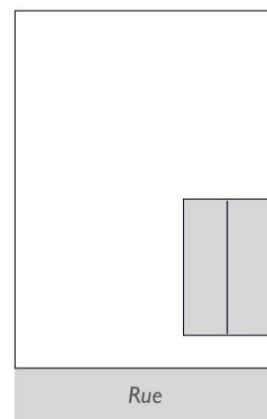
EXEMPLES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



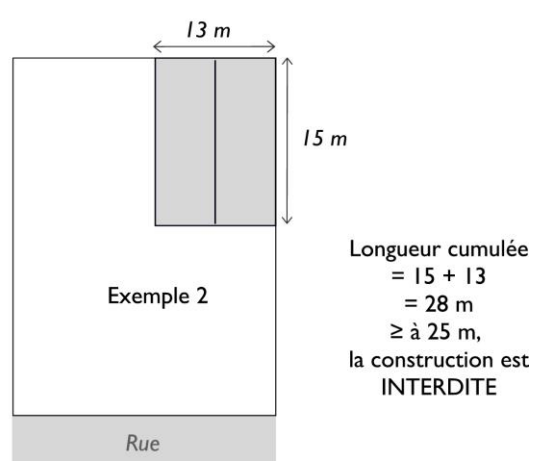
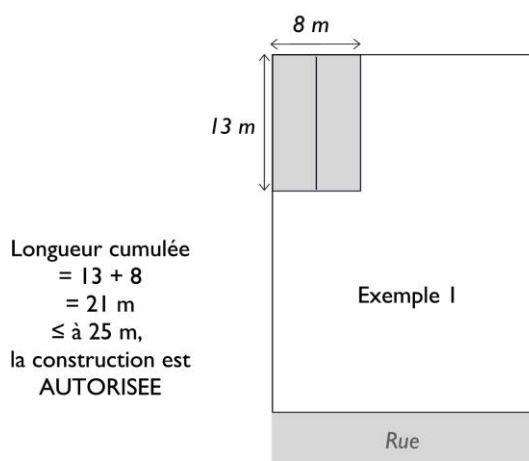
Sur la limite séparative si la partie de construction donnant sur la limite n'excède pas 7 mètres de hauteur



N'étant pas implanté sur la limite séparative, le recul minimal doit être égal à $H/2 \geq 3$ m



Implantation possible selon la tradition locale = SCHLUPF



Implantation possible sur deux limites consécutives, si la longueur cumulée sur les 2 limites n'excède pas 25 m

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

Non réglementé.

Article 9AUa : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10AUa : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 m mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 (douze) mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 6)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...,
- aux bâtiments publics.

Article 11AUa : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

- Les remblais d'une hauteur supérieure à 0,50 m (cinquante centimètres) décomptés à partir du terrain naturel avant travaux sont interdits.
- Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre 30 et 45°. Les quarts de croupe ainsi que les pans coupés sont autorisés. Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse, ...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal. Toutefois, les toitures terrasses ne pourront excéder 25 % de l'emprise au sol du bloc comportant le bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux toitures végétalisées,
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 6),
- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension de bâtiments ne respectant pas cette disposition, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- Les couvertures des bâtiments principaux seront constituées de tuiles en terre cuite ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite de couleur allant du rouge au noir. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux toitures végétalisées,
 - aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple).
- Les couvertures des annexes, quelle qu'en soit la taille, des vérandas, des appentis, et des auvents pourront être réalisées en matière transparente ou translucide. A défaut, elles devront s'harmoniser avec la couverture du bâtiment principal.
- **Clôtures**
 - Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées d'un muret bas surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra pas excéder 1.50 m.
 - La hauteur des clôtures implantées le long des limites séparatives ne devra pas excéder 2 (deux) mètres.

Article 12AUa : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12.50 m² minimum en dehors des accès et correspond à un rectangle de 2.50 mètres sur 5 mètres.

Les rampes de garage ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u>	
1. Nombre de places pour toute surface inférieure ou égale à 130 m ² de surface de plancher	2
2. Par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 130 m ² de surface de plancher	1
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² de surface de plancher pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
<u>Autres équipements</u>	
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Article 13AUa : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Quarante pour cent de la superficie du terrain doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Dans cette superficie est interdit tout aménagement conduisant à imperméabiliser le sol.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées en bordure de voie seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.6.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone **AU** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement sous forme d'habitat. Elle est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U..

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

Article 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

Article 2AU - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Toutefois, les réseaux souterrains, les voies publiques et les constructions et installations nécessaires à leur exploitation ne sont pas soumis à ces conditions lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Articles 3AU à 5AU

Sans objet.

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

Disposition générale

Les bâtiments devront être implantés à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m de la limite séparative.

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

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 (deux) mètres.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...), qui peuvent s'implanter à une distance maximale de 0.80 m de la limite séparative.

Articles 8AU à 13AU

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU1 :

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



La zone **A** est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur **Ac**, identifiant le périmètre rapproché de captage d'eau.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci-dessous sont interdites.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- La création de voiries nouvelles,
- La création d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans toute la zone, sauf en secteur Ac :

- Les installations et constructions à condition de justifier de la mise en valeur d'une exploitation agricole au moins égale à la Surface Minimale d'Installation au vu de la réglementation en vigueur, et qu'elles soient exclusivement destinées à la conduite de productions animales ou végétales, au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits de l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et indispensable à cette dernière. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants. Leur surface de plancher ne pourra excéder 180 m². De plus, l'édification d'une construction à usage d'habitation ne sera autorisée que si le demandeur justifie de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation (SMI) dans le cas d'une production animale et au moins deux fois la SMI dans le cas de production végétale conformément à la réglementation en vigueur,
- Les abris en bois accompagnant un étang existant, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m². Il ne sera toutefois autorisé qu'un seul abri par étang,
- L'aménagement et la transformation des constructions existantes, à l'exclusion de toute extension et de tout changement d'affectation,

Dans le secteur At sont également admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et d'intérêt général de type antenne-relais dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec une activité agricole ou pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions applicables aux installations classées agricoles repérées au plan de zonage, sous réserve de modifications ultérieures liées à l'évolution des exploitations agricoles :

Dans le secteur reporté au plan de zonage, qui s'étend sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres autour des bâtiments repérés au plan de zonage, sont autorisés :

- l'extension des bâtiments relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage,
- les hangars agricoles à usage exclusif de stockage ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

I. Voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

2. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau, s'il existe.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

3. Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés aux lignes d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 10 (dix) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire,
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et d'intérêt général de type antenne-relais dans le secteur At.

De plus, les reculs suivants sont à respecter :

- Par rapport à l'axe des routes départementales : 25 (vingt-cinq) mètres,
- Par rapport à l'axe des chemins ruraux : 6 (six) mètres.

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

Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance :

- d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport aux limites séparatives,
- d'au moins 30 (trente) mètres de la lisière des bois et forêts.

Cette disposition ne s'applique pas

- aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et d'intérêt général de type antenne-relais dans le secteur At,
- aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 m mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et d'intérêt général de type antenne-relais sont exemptées des règles de hauteur dans le secteur At.

Article 11 A : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

- Les toitures des bâtiments devront comporter deux pans et être recouvertes d'un matériau dont la couleur rappellera la terre cuite naturelle.
- Les abris de stockage et les hangars devront être recouverts sur TROIS FACES AU MOINS d'un bardage bois vertical ou d'un bardage de teinte sombre.
- Les couleurs blanches et vives sont interdites.

Article 12 A : Stationnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Article 13 A : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Les plantations réalisées seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux emprises du réseau ferroviaire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE**



La zone **N** est une zone naturelle et forestière. Sont classés dans la zone **N** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte trois secteurs :

- le **secteur Nc**, identifiant un secteur de chasse,
- le **secteur Ne** identifiant l'étang de pêche communal,
- le **secteur Np** visant à préserver les vergers de l'Eichholtzle, à l'ouest du village.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Dans toute la zone :

- La réalisation de piscines ou de bâtiments annexes* des constructions existantes en zone UA ou UB adjacentes, s'ils sont situés à moins de 25 (vingt-cinq) mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme,
- L'aménagement et la transformation des constructions existantes, à l'exclusion de toute extension et de tout changement d'affectation,
- Les abris en bois accompagnant un étang existant, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 (vingt) m². Il ne sera toutefois autorisé qu'un seul abri par étang,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du réseau ferroviaire,
- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, ...) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les travaux et installations liés à la gestion des eaux,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- La création de voiries nouvelles,
- La création d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

* dont la définition est donnée à l'article 6 du Titre I – Dispositions Générales

De plus, sont autorisés

- **en secteur Ne** : les constructions liées à la pêche de loisirs d'une emprise au sol maximale de 20 m² (vingt mètres carrés),
- **en secteur Nc** : il ne sera autorisé qu'un seul abri de chasse par lot de chasse, d'une superficie maximale au sol de 50 m² (cinquante mètres carrés).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

I. Voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

2. Accès

Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers de la voie publique et de celui des usagers de ces accès.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

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

2. Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux pluviales, s'il existe.

3. Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés aux lignes d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'un bâtiment ou d'une installation doit être situé à plus de 10 (dix) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins d'exploitation.

De plus, les reculs suivants sont à respecter :

- Par rapport à l'axe des routes départementales : 25 (vingt-cinq) mètres,
- Par rapport à l'axe des chemins ruraux : 6 (six) mètres.

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

Tout point d'une construction ou installation doit se trouver à une distance d'au moins 1,50 mètre des limites séparatives.

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

Sans objet.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction.

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser une hauteur totale de 2,50 mètres (deux mètres et cinquante centimètres) mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Clôtures : Sont autorisées les clôtures conçues pour le passage du gibier.

Couvertures : les toitures des abris autorisés seront recouvertes de tuiles ou de matériaux dont la couleur et l'aspect rappelleront la tuile.

Façades : les façades des abris autorisés **en zone N** seront constituées de bardages verticaux en bois.

Article 12 N : Stationnement

Le stationnement se fera en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Article 13 N : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.