

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification simplifiée*

## Liebenswiller



### 3b. Règlement (extrait)

MODIFICATION SIMPLIFIEE

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Modification simplifiée mise à  
disposition du public  
du 2 septembre au 2 octobre 2019

Approuvée par Délibération du conseil  
municipal du 5 Novembre 2019

MULLER Hubert Le Maire



2019





## Modifications du règlement de P.L.U.

Les modifications envisagées concernent :

P 6 et 7 : article UA 10.1 (alinéa nouveau) et UA 10.2 (alinéa nouveau)

p. 7 : articles UA 11.2. et 11.2. (compléments), article UA 11.3.1. (supprimé), UA 11.3.1. (nouveau), UA 11.3.2. (ancien UA 11.3.3)

p. 12 : article UB 10.1 (alinéa nouveau) et UA 10.2 (alinéa nouveau) article UB 11.2. et UB 11.2.2 (compléments), article UB 11.3. (supprimé) : UB 11.3.1. (nouveau), UB 11.3.2. (nouveau)

*Dans le présent Règlement approuvé les mentions rayées du dossier Mis à disposition (UA 11.3.1 et UB 11.3) sont supprimées pour faciliter la compréhension*



## SOMMAIRE

TITRE II – REGLEMENT PAR ZONES .....	4
CHAPITRE I – ZONE UA .....	4
CHAPITRE II – ZONE UB .....	9

## TITRE II – REGLEMENT PAR ZONES

### CHAPITRE I – ZONE UA

#### UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et/ou à la salubrité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion, ainsi que les aires de stationnement, tel que définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone. Les murs de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur sont soumis à déclaration préalable.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.

#### UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, d'équipement collectif et associatif, sous réserve des interdictions formulées à l'article UA 1.
- 2.2. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.

## **UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

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

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

### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les voies en impasses doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.

## **UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

En cas d'existence d'un réseau public, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

### **4.3. Electricité et télécommunications**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## **UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies, sauf si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines. Dans ce cas, les constructions nouvelles pourront être implantées suivant cet alignement architectural.
- 6.2. Lorsque les bâtiments existants ne répondent pas aux conditions de l'article 6.1. leur extension pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

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

- 7.1. A moins que la construction ne s'implante sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. En outre, les constructions de petite taille ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur totale pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point.
- 7.3. Les piscines devront être établies à 2 mètres au moins de la limite séparative.
- 7.4. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

## **UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

## **UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1. Le nombre de niveaux autorisés est limité à 3, y compris les niveaux sous toiture. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à 1 mètre.  
Dans le cas des constructions à usage d'habitation et annexes à toits plats, le nombre de niveaux autorisés est limité à 2, Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à 1 mètre.

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel préexistant.  
**La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et annexes à toits plats est fixée à 8 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel préexistant.**
- 10.3.** Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village.

### **11.2. Matériaux**

11.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié (**exemple : bardage bois...**).

11.2.2. Les teintes criardes ou agressives sont interdites. Les revêtements de façade et les teintes de ravalement doivent être choisies dans le nuancier défini par l'habitat traditionnel de la zone : **Le noir et le blanc pur sont interdits.**

### **11.3. Toitures**

11.3.1. **Pour les toitures du corps principal des constructions à usage d'habitation ainsi que pour les annexes et les éléments d'accompagnements, il n'est pas exigé de pente minimale sous réserve que l'harmonie générale du volume reste garantie et que l'insertion dans le milieu environnant soit harmonieuse.**

11.3.2. Dans tous les cas, les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

### **11.4. Clôtures**

11.4.1. **Les clôtures sur rue** ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à clairevoie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

11.4.2. **Les clôtures sur limites séparatives** de propriété seront constituées de grilles adaptées au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

11.4.3. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature,

la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.2.** Toutefois, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

#### **UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation. La proportion d'espaces verts non imperméabilisés devra être d'au moins 25% de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature, à l'exception des immeubles comportant plus de deux logements pour lesquels cette proportion minimale est portée à 35%.
- 13.2.** Dans le cas de réhabilitations de constructions existantes, les superficies non imperméabilisées destinées au stationnement pourront être considérées comme des espaces verts.

#### **UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. de la zone UA est fixé à 0,40.

## CHAPITRE II – ZONE UB

### UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol et installations classées ou non présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et/ou à la salubrité publique.
- 1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts véhicules neufs ou d'occasion ;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone. Les murs de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur sont soumis à déclaration préalable.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.

### UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de service et d'activités non nuisantes ainsi que toutes installations classées ou non, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

### UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.

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

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

### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.

## **UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

### **4.3. Electricité et télécommunications**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

## **UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2. Toutefois, les constructions existantes implantées à l'alignement des voies ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UB 6.1.

## **UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Toutefois, la construction sur limites séparatives est autorisée :
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade concernée par l'adossement.
- 7.3. Les piscines pourront être établies à 2 mètres au moins de la limite séparative.
- 7.4. En outre, les constructions de petite taille (*ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur totale*) pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point.
- 7.5. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

## **UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

## **UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie du terrain.

## UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Le nombre de niveaux autorisés est limité à 3, y compris les niveaux sous toiture. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à 1 mètre.  
Dans le cas des constructions à usage d'habitation et annexes à toits plats, le nombre de niveaux autorisés est limité à 2, Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à 1 mètre.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel préexistant.  
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et annexes à toits plats est fixée à 8 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

## UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.2. Matériaux

11.2.1. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié (ex : bardage bois....).

11.2.2. Les teintes criardes ou agressives sont proscrites. Les revêtements de façade et les teintes de ravalement doivent être choisies dans le nuancier défini par l'habitat traditionnel de la zone : le noir et le blanc pur sont interdits.

### 11.3. Toitures

11.3.1. Pour les toitures du corps principal des constructions à usage d'habitation ainsi que pour les annexes et les éléments d'accompagnements, il n'est pas exigé de pente minimale sous réserve que l'harmonie générale du volume reste garantie et que l'insertion dans le milieu environnant soit harmonieuse.

11.3.2. Dans tous les cas, les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

### 11.4. Clôtures

11.4.1. **Les clôtures sur rue** ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

11.4.2. **Les clôtures sur limites séparatives** de propriétés seront constituées de grilles adaptées au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 m. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

11.4.3. L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

## **UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

## **UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantations.
- 13.2.** Pour les immeubles collectifs, une superficie au moins égale à 35% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.

## **UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,35.





Commune de Liebenswiller

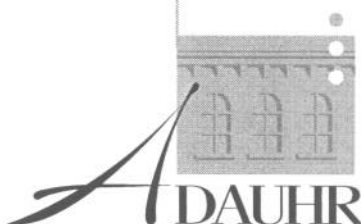


# Plan Local d'Urbanisme approuvé

## 3b. Règlement

PLU approuvé par délibération du  
Conseil Municipal du 21 mars 2006

Le Maire



## Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II – REGLEMENT PAR ZONES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - ZONE UA.....	3
CHAPITRE II - ZONE UB.....	9
CHAPITRE III – ZONE AU.....	15
CHAPITRE IV – ZONE A.....	17
CHAPITRE V : ZONE N.....	22

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application territorial du plan

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

### 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol définies par les articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe, qui restent applicables.
- 2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

### 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose d'un secteur AUa constructible et d'un secteur AU inconstructible dans le cadre de ce PLU ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend le secteur Na.

#### **4. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié".

## TITRE II – REGLEMENT PAR ZONES

### CHAPITRE I - ZONE UA

#### Articles

#### **UA I : Occupations et utilisations du sol interdites**

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- I.2.** Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et/ou à la salubrité publique.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules hors d'usage, neufs ou d'occasion, ainsi que les aires de stationnement, tel que définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme;
  - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone. Les murs de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur sont soumis à déclaration préalable.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, d'équipement collectif et associatif, sous réserve des interdictions formulées à l'article UA 1.
- 2.3.** Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.5.** Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.

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

### **3.1. Accès**

- 3.1.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.
- 3.1.2.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

- 3.2.1.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2.** Les voies en impasses doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.

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

### **4.1. Eau**

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

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

En cas d'existence d'un réseau public, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

### **4.3. Electricité et télécommunication**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

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

En l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

- 6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies, sauf si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines. Dans ce cas, les constructions nouvelles pourront être implantées suivant cet alignement architectural.
- 6.2.** Lorsque les bâtiments existants ne répondent pas aux conditions de l'article 6.1. leur extension pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.

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

- 7.1.** A moins que la construction ne s'implante sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** En outre, les constructions de petite taille ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur totale pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point.
- 7.3.** Les piscines devront être établies à 2 mètres au moins de la limite séparative.
- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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

Néant.

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

- 10.1.** Le nombre de niveaux autorisés est limité à **3**, y compris les niveaux sous toiture. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à **1** mètre.
- 10.2.** La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à **12** mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

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

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village.

### **11.2. Matériaux**

- 11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
- 11.2.2.** Les teintes criardes ou agressives sont interdites. Les revêtements de façade et les teintes de ravalement doivent être choisies dans le nuancier défini par l'habitat traditionnel de la zone.

### **11.3. Toitures**

- 11.3.1.** Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.
- 11.3.2.** La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à **40°**. Cependant, pour les annexes (véranda, garages, appentis, etc.) une pente différente sera autorisée si l'harmonie générale du volume reste garantie.
- 11.3.3.** Dans tous les cas, les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

#### **11.4. Clôtures**

- 11.4.1. Les clôtures sur rue** ne pourront excéder une hauteur totale de **1,60** mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de **0,60** mètre.
- 11.4.2. Les clôtures sur limites séparatives** de propriété seront constituées de grilles adaptées au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à **2** mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de **1,60m** pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.
- 11.4.3.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.2.** Toutefois, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation. La proportion d'espaces verts non imperméabilisés devra être d'au moins **25%** de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature, à l'exception des immeubles comportant plus de deux logements pour lesquels cette proportion minimale est portée à **35%**.
- 13.2.** Dans le cas de réhabilitations de constructions existantes, les superficies non imperméabilisées destinées au stationnement pourront être considérées comme des espaces verts.

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

Le C.O.S. de la zone UA est fixé à **0,40**.

## CHAPITRE II - ZONE UB

### Articles

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

- 1.1.** Les occupations et utilisations du sol et installations classées ou non présentant un risque pour le voisinage ou une nuisance incompatible avec le voisinage.
- 1.2.** Les travaux d'aménagement, de transformation ou d'extension des bâtiments existants s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines et/ou à la salubrité publique.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
  - le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les garages collectifs de caravanes ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
  - les affouillement et exhaussement du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone. Les murs de soutènement de plus de 2 mètres de hauteur sont soumis à déclaration préalable.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que la création d'étangs.
- 1.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

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

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce, de service et d'activités non nuisantes ainsi que toutes installations classées ou non, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.

- 2.2. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.4. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

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

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues au paragraphe 3.2. ci-dessous.
- 3.1.2. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.2. Les voies en impasses doivent être, dans leur partie terminale, aménagées afin de permettre aux véhicules de tourner.

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

#### **4.1. Eau**

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

## **4.2. Assainissement**

### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'épuration non-collectif répondant aux normes en vigueur. Ce système devra être conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **4.2.2. Eaux pluviales**

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

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs d'infiltration adaptés aux opérations et à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement à un réseau collectif. Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

## **4.3. Electricité et télécommunication**

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être souterrains.

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

En l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif public, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

**6.1.** Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

**6.2.** Toutefois, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UB 6.1.

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

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2.** Toutefois, la construction sur limites séparatives est autorisée :
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
  - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade concernée par l'adossement.
- 7.3.** Les piscines pourront être établies à 2 mètres au moins de la limite séparative.
- 7.4.** En outre, les constructions de petite taille (*ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur totale*) pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point.
- 7.5.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.

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

La distance séparant deux constructions non contiguës situées sur le même terrain, ou deux terrains liés par une servitude de cour commune, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

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

- 10.1.** Le nombre de niveaux autorisés est limité à 3, y compris les niveaux sous toiture. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du terrain naturel préexistant est inférieure à 1 mètre.

- 10.2.** La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres en tout point de la construction par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.3.** Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur

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

**11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

**11.2. Matériaux**

**11.2.1.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

**11.2.2.** Les teintes criardes ou agressives sont proscrites.

**11.3. Toitures**

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses sont interdites.

La pente des toitures des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 30°.

En outre, les constructions annexes telles que garages, appentis, abris à bois, ne pourront présenter de toit plat si elles sont dissociées de la maison d'habitation dont elles dépendent.

**11.4. Clôtures**

**11.3.1. Les clôtures sur rue** ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

**11.3.2. Les clôtures sur limites séparatives** de propriété seront constituées de grilles adaptées au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

- 11.3.3.** L'édification d'une clôture peut faire l'objet de la part de l'autorité compétente en matière de permis de construire, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, conformément à l'article L.441-3 du Code de l'Urbanisme.

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

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

- 13.1.** Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.
- 13.2.** Pour les immeubles collectifs, une superficie au moins égale à 35% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.

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

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,35.

### CHAPITRE III – ZONE AU

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

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article **AU 2**.

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

Sont autorisés :

- 2.1. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques
- 2.2. **Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation après restructuration préalable du parcellaire, à condition :
  - que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ;
  - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
  - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur assurant un bouclage de voirie entre la rue des Aubépines et la rue du Réservoir et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone.

Dans ce cas les dispositions des articles UB 3 à UB 14 sont applicables.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

**AU 10 : Hauteur maximum des constructions**

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## CHAPITRE IV – ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Le secteur Aa est constructible pour les bâtiments et exploitations agricoles.

### Articles

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

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites, en particulier :

- Le changement d'affectation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-I du Code de l'Urbanisme et figurés au plan de zonage.

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

**2.1.** Dans l'ensemble de la zone, secteur Aa compris, sont admis :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveau logement, dans la limite d'une seule extension d'un maximum de 15% de la S.H.O.B. de la construction à agrandir ;
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- Les annexes (telles que garages, remises, ...) des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU à condition d'être édifiées à moins de 20 mètres de la maison dont elles dépendent et dans la limite de deux annexes au total d'une superficie maximale cumulée de 30 mètres carrés.
- Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumises à autorisation préalable.
- Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques, ainsi que les ouvrages d'intérêt général destinés à la limitation des risques d'inondation ou autres risques naturels.

**2.2.** Sont en outre admis uniquement dans le secteur Aa :

**2.2.1** Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- que la construction du bâtiment professionnel soit antérieure à l'habitation, sauf si le logement est intégré à ce bâtiment ;
- que la construction à usage d'habitation ne comprenne pas plus de 2 logements de S.H.O.N. maximale cumulée de 250 mètres carrés ;
- que les bâtiments principaux d'une exploitation soient regroupés sur un même site.

**2.2.2** Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur Aa.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables. Toute construction produisant des eaux usées devront être munies d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 6 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

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

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise maximale est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**A 10 : Hauteur maximum des constructions**

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

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

Dans le secteur Aa, les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

### Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 15 degrés.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres d'essences locales fruitières, en particulier devant les façades en vue directe depuis les points de vue remarquables de la commune et depuis les axes de circulation existants ou à créer.

### Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter une pente minimale de 40 degrés. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et suivant les normes minimales définies en annexe.

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

Les espaces boisés délimités au plan de zonage sont soumis au régime de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu. Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

## CHAPITRE V : ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère partiellement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend le secteur Na qui doit accueillir un système d'assainissement collectif de type lagunage ou rhizosphère.

### Articles

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

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- La création d'étangs, sauf dans le secteur Na ;
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
  - Le changement d'affectation des constructions existantes ;
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
  - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
  - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.2.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage dans le secteur Na.
- 1.3.** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

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

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-I du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.
- 2.3. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques, ainsi que tous travaux indispensables à la protection du site et à la prévention des risques naturels.
- 2.4. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

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

**3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables. Toute construction produisant des eaux usées devront être munies d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Néant.

**N 10 : Hauteur maximum des constructions**

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

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

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

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

Néant.

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

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.