

Communauté de Communes du Pays de La Petite Pierre

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

WIMMENAU

Règlement

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
APPROBATION**

Vu pour être annexe à
La délibération du 27/10/2016

A La Petite Pierre le 28/10/16

Le président de la Communauté de Communes

Jean ADAM



A T I P

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA PETITE PIERRE

COMMUNE DE WIMMENAU

REGLEMENT

PLU APPROUVE LE 09-08-2004

REVISION SIMPLIFIEE APPROUVEE LE 30-08-2007

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 30-08-2007

MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE 08-07-2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U	5
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_L	11
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x	15
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU1	20
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AU2	26
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II AU	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	33
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	33
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	39
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	39

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

3

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de WIMMENAU dans le département du Bas-Rhin.

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

=>les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

- R111-2 : salubrité et sécurité publique
- R111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R111-14-2 : respects des préoccupations environnement
- R111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R111-21 : respect du patrimoine urbain

=>l'article L421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique

=>les servitudes d'utilité publique

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 8 zones.

La zone urbaine U divisée en deux secteurs Ua et Ub où s'appliquent les dispositions chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_L où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone à urbaniser I AU1 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser I AU2 où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone agricole A comportant un sous-secteur A1 où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N divisée en quatre secteurs Nf, Nh, Nv, Nk où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent P.L.U. 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement de l'urbanisation principalement axée sur l'habitation, les activités agricoles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services ainsi que leurs dépendances compatibles avec le caractère de la zone.

Elle est divisée en deux secteurs :

Secteur Ua : correspondant au village ancien, regroupant la partie la plus ancienne et la plus typée du village.

Secteur Ub : correspondant aux extensions plus récentes sous forme d'habitat pavillonnaire principalement.

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1U : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings et boîtes de nuit
- L'implantation de nouvelles exploitations agricoles
- La construction de silos horizontaux agricoles
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille et épaves automobiles
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

Article 2U : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

⇒ *Tous secteurs :*

- Les démolitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis
- Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de la création et de l'extension des bâtiments d'élevage.
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ *Secteur Ua :*

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone à condition qu'elles n'excèdent pas 400 m² de surface de plancher.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3U : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4U : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

⇒ Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ Eaux pluviales

Au-delà de 20m², toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5U : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

⇒ Secteur Ua

La façade de toute nouvelle construction doit être implantée sur la ligne des constructions existantes lorsque celle-ci existe de part et d'autre du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes non contiguës à la construction principale. Ainsi qu'à l'aménagement et à la transformation des bâtiments existants.

⇒ *Secteur Ub :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 2,00 (deux mètres) minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Par rapport aux voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés fluviaux, au moins égale à six mètres.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions principales doivent être implantées sur une seule limite ou de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **1,90** mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait sans distance minimale à respecter.

Les piscines de tout type devront respecter un retrait minimum de 1m en tout point de l'installation par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations situées sur le domaine du chemin de fer qui pourront être implantées soit sur limite soit en retrait sans distance minimale à respecter.

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

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

Article 9U : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain

Article 10U : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,00 mètres.

Pour les annexes, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est de 3 mètres.

Article 11U : Aspect extérieur

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

Dans le cas de toitures en pente, la couverture devra être principalement réalisée en tuiles de terre cuite ou en béton pourvu qu'elles respectent la couleur et l'aspect de la terre cuite : cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments publics qui peuvent se distinguer par leur aspect.

La couverture des annexes en tuiles n'est pas obligatoire.

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 1,00 mètre.

Article 12U : Stationnement

Dispositions générales

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. Il pourra être demandé qu'un certain nombre de places de stationnement soient contiguës au domaine public et non clôturées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements:</u>	
Pour les 100 premiers m ²	1
Par tranche supplémentaire complète de 50 m ²	1
<u>Bureaux / services / commerces créés :</u>	
Par tranche de 50m ² de surface de plancher	2
<u>Restaurants</u>	
Par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher	1
<u>Activités artisanales :</u>	
Par tranche de 50m ² de surface de plancher	2
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Article 13U : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S est fixé à 1,5

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_L

La zone U_L est une zone urbaine regroupant les équipements de loisirs et de sports.

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1U_L : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les lotissements
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille et épaves automobiles
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère touristique de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

Article 2U_L : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux à condition qu'elles soient liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs de la zone
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.

- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3U_L : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions sans que la largeur de la voie puisse être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Voirie

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4U_L : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, l'assainissement individuel est admis. En fonction du volume à traiter, une station de pré-traitement pourra être exigée.

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée également à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales ou par branchement à créer.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5U_L : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Règle générale :

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur une seule limite ou de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

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

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

Article 9U_L : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10U_L : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11U_L : Aspect extérieur

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

Article 12U_L : 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² minimum hors surfaces de dégagement.

Article 13U_L : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x

La zone U_x est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation à dominante d'activités artisanales et de commerces et services ainsi que les logements liés à l'activité.

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1U_x : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et les installations à usage hôtelier
- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services incompatibles avec le milieu environnant.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boites de nuit
- Les constructions à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux et de sport
- Les dépôts de ferraille et épaves automobiles
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

Article 2U_x : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale limitée à 170 m²
- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3U_x : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions sans que la largeur de la voie puisse être inférieure à 4 (quatre) mètres.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 8 mètres.

Article 4U_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

⇒ *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5U_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque que par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 m

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Lorsque que par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9U_x : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain

Article 10U_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions sera comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres.

Article 11U_x : Aspect extérieur

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

⇒ Clôtures sur rue ou limites séparatives :

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 0,50 mètre.

Article 12U_x : Stationnement

Dispositions générales

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement et de dimensions minimales suivantes : largeur : 2,50m et longueur 5,00m.

Le stationnement ainsi que la manœuvre des poids lourds devra être assuré hors du domaine public.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements</u>	
Pour les 100 premiers m ²	1
Par tranche supplémentaire complète de 50 m ²	1
<u>Activités</u>	
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire	

Article 13U_x : Espaces libres et plantations

40% des espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace vert et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU1

La zone I AU1 est une zone naturelle destinée à l'urbanisation principalement sous forme de constructions à usage d'habitation.

La zone I AU1 est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction portant sur tout ou partie de la zone à condition de respecter le contenu des orientations d'aménagement.

Disposition particulière :

La zone du Bierbaumatt, figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction portant sur tout ou partie de la zone et d'une surface minimale de 1 hectare, à moins qu'elle ne concerne la totalité de la zone.

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1 I AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction qui n'entre pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction
- Les opérations d'aménagement qui ne sont pas contiguës à l'urbanisation existante et qui ne sont pas compatibles avec l'orientation d'aménagement de la zone.
- Les constructions et les installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services incompatibles avec le milieu environnant
- Les opérations d'aménagement et de construction qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boites de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille et épaves automobiles
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

Article 2 I AU1 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations d'aménagement et/ou de construction pourront être réalisées uniquement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone tels que prévus par l'orientation d'aménagement.
- Les constructions à usage d'habitat, directement desservies par les équipements internes à la zone prévus à l'orientation d'aménagement ;
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

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

Article 3 I AU1 : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Les voies publiques doivent avoir une largeur d'emprise minimum de 6 (six) mètres.

Les voies privées doivent avoir une largeur minimum de 4 (quatre) mètres.

Article 4 I AU1 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 I AU1 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 I AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 3 mètres de la limite des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport au gazoduc :

Toute construction ou installation doit respecter un recul par rapport à l'axe du gazoduc :

- au moins égal à 15 mètres pour les maisons d'habitation
- au moins égal à 75 mètres pour les établissements recevant du public

Article 7 I AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur une seule limite ou de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 (trois) mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait sans distance minimale à respecter.

Les piscines de tout type devront respecter un retrait minimum de 1m en tout point de l'installation par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Article 8 I AU1 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 I AU1 : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 70% de la surface du terrain

Article 10 I AU1 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Hauteur maximum au faîtage : 12 mètres

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,00 mètres.

Pour les annexes, la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est de 3 mètres.

Article 11 I AU1 : Aspect extérieur

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

⇒ *Clôtures sur rue ou limites séparatives :*

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- La partie en mur plein des clôtures aura une hauteur maximale de 1,00 mètre.

Article 12 I AU1 : Stationnement

Dispositions générales

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. Il pourra être demandé qu'un certain nombre de places de stationnement soient contiguës au domaine public et non clôturées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements:</u>	
Pour les 100 premiers m ²	1
Par tranche supplémentaire complète de 50 m ²	1
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 13 I AU1 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I AU1 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,5

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I AU2

La zone I AU2 est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation à court et moyen terme axée sur les activités artisanales.

Cette zone est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, Z.A.C., permis groupés, A.F.U., etc...) portant sur tout ou partie de la zone, ou au coup par coup sous réserve de la réalisation des équipements.

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1 I AU2 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et les installations à usage hôtelier
- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services incompatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et lotissements à usage résidentiel
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les constructions à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux et de sport
- Les dépôts de ferraille et épaves automobiles
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

Article 2 I AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale limitée à 170 m²
- Les établissements et les activités industrielles compatibles avec la vocation artisanale de la zone et la proximité de la zone d'habitation Les dépôts et stockage
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 I AU2 : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 8 mètres.

Article 4 I AU2 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

⇒ Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.

⇒ Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

⇒ Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public recevant les eaux pluviales.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 I AU2 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 I AU2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale :

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 (cinq) mètres et maximum de 12 (douze) mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque que par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 I AU2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Lorsque que par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 8 I AU2 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 I AU2 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain

Article 10 I AU2 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions sera comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres.

Article 11 I AU2 : Aspect extérieur

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

Article 12 I AU2 : Stationnement

Dispositions générales

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement et de dimensions minimales suivantes : largeur : 2,50m et longueur 5,00m.

Normes de stationnement

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<u>Logements</u>	
Pour les 100 premiers m ²	1
Par tranche supplémentaire complète de 50 m ²	1
<u>Activités</u>	
Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	1
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 13 I AU2 : Espaces libres et plantations

40% des espaces libres de toute construction devront être aménagés en espace vert et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I AU2 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE II AU

La zone II AU est une zone naturelle, non desservie par des équipements, destinée à l'urbanisation à moyen terme axée sur les activités artisanales.

Elle est inconstructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

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

Article 1- II AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, les aménagements incompatibles avec le milieu environnant.

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

NR

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 II AU: Accès et voirie

NR

Article 4 II AU: Desserte par les réseaux

NR

Article 5 II AU: Caractéristiques des terrains

NR

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

Toute construction ou installation devra se situer au-delà de 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise publique.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

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

NR

Article 9 II AU: Emprise au sol

NR

Article 10 II AU: Hauteur des constructions

NR

Article 11 II AU: Aspect extérieur

NR

Article 12 II AU: Stationnement

NR

Article 13 II AU: Espaces libres et plantations

NR

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

NR

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A regroupe tous les espaces naturels à caractère agricole équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur A1 constructible pour les bâtiments agricoles et les logements des exploitants.

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions et les installations à usage hôtelier et équipement collectif
- Les constructions, aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services Les lotissements
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel et de loisir
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boites de nuit
- La reconstruction après sinistre, dans un délai supérieur à 2 ans
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir,
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping
- Lestationnement de caravanes pendant plus de trois mois consécutifs
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement sauf celles admises sous conditions particulières ou liées aux occupations admises sous conditions particulières

- Les dépôts et stockage de matières dangereuses et toxiques, et de ferraille et les épaves automobiles
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol soumise à des conditions particulières

⇒ *Secteur A :*

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole non autorisés à l'article 2A

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

⇒ *Tous secteurs*

- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air limitées à une seule construction de 70 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les ruchers
- Les abris à bois, sur une profondeur de 20 (vingt) mètres à partir de la limite d'une zone urbaine U et limitées à une seule construction de 20 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 m
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

⇒ *Sous-secteur A1 :*

- Les constructions et les installations à usage d'habitation destinées au logement des exploitants agricoles lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'exploitation et que les bâtiments principaux de celle-ci sont situés à proximité de l'habitation à construire.
- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Les affouillements et exhaussements de sols directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3A : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4A : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *RD 919 :*

25,00 m pour les habitations
20,00 m pour les autres constructions

⇒ *RD 12, RD 157 :*

15,00 m pour les habitations
10,00 m pour les autres constructions

⇒ *autres voies*

10,00 m pour toutes les constructions

Par rapport aux voies ferrées

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 2,00 (deux mètres) minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Par rapport aux gazoducs :

Toute construction ou installation doit respecter un recul par rapport à l'axe du gazoduc :

au moins égal à 15 mètres pour les maisons d'habitation
au moins égal à 75 mètres pour les établissements recevant du public

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations situées sur le domaine du chemin de fer qui pourront être implantées soit sur limite soit en retrait sans distance minimale à respecter.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

⇒ *Bâtiment agricole* :

La hauteur de la construction, du silo et de l'appareillage technique ne doit pas excéder 12 (douze) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 10 (dix) mètres.

⇒ *Logements* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 (dix) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 (six) mètres.

⇒ *Constructions annexes* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 6 (six) mètres au faîtage de la toiture

⇒ *Abri à animaux* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 6 (six) mètres au faîtage de la toiture

Article 11A : 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.

Les abris à bois et à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus

- Pas de création de surface de plancher
- Sol en terre battu

Article 12A : Stationnement

Non réglementé

Article 13A : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle et forestière N comprend 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 est divisée en 4 secteurs :

- secteur Nf : secteur forestier
- secteur Nh : secteur naturel cultivable
- secteur Nv : secteur fond de vallée humide
- secteur Nk : secteur du hameau KOHLHUTTE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

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

Préambule

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Article 1N : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions et les installations à usage hôtelier.
- Les constructions et les installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services.
- Les lotissements
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boites de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille et épaves automobiles
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

- Les aires de stationnement
- Les constructions à usage sportif, culturel et de loisir
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières.
- Les constructions à usage d'habitation

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

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

⇒ *Tous secteurs :*

- La reconstruction à l'identique après sinistre dans un délai de deux ans
- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air limitées à une seule construction de 70 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 m
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Les constructions, les ouvrages et installations liés à la station d'épuration
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ *Secteurs Nh*

- Les abris à bois, sur une profondeur de 20 (vingt) mètres à partir de la limite d'une zone urbaine U et limitées à une seule construction de
- 20 m² de surface de plancher par unité foncière.

⇒ *en secteur Nf :*

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la construction et les installations d'abris et refuges destinés au tourisme pédestre ainsi que les installations destinées à la mise en valeur de la forêt.

⇒ *en secteur Nv* :

- Les constructions à usage culturel, culturel et de loisir, liées à une occupation existante et compatible avec le caractère inondable de la zone.
- Les aires de stationnement à condition de ne pas créer de surfaces imperméables.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au cimetière.

⇒ *secteur Nk* :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes et limitées à une seule extension après l'arrêt du présent P.L.U.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3N : Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4N : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

⇒ *RD 919 :*

25,00 m pour les habitations
20,00 m pour les autres constructions

⇒ *RD 12, RD 157 :*

15,00 m pour les habitations
10,00 m pour les autres constructions

⇒ *autres voies*

10,00 m pour toutes les constructions

Par rapport aux voies ferrées

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 2,00 (deux mètres) minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Par rapport aux gazoducs :

Toute construction ou installation doit respecter un recul par rapport à l'axe du gazoduc :

- au moins égal à 15 mètres pour les maisons d'habitation
- au moins égal à 75 mètres pour les établissements recevant du public

Par rapport aux voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés fluviaux, au moins égale à 6 (six) mètres

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations situées sur le domaine du chemin de fer qui pourront être implantées soit sur limite soit en retrait sans distance minimale à respecter.

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

Une distance de 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10N : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

⇒ *Logement* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 (dix) mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 (six) mètres.

⇒ *Autres constructions* :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 (huit) mètres au faîtage de la toiture

Article 11N : 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 12N : Stationnement

Non réglementé

Article 13ND : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé