

Commune de

BREUSCHWICKERSHEIM

REGLEMENT

Elaboration
Modification n°1

le 07.04.2006
le 23.05.2008

Modification n°2 Approbation

Vu pour être annexé à
la délibération du 24 JAN. 2014

A Breuschwickersheim le 25/01/2014

Le Maire Michel BERNHARDT




Révision simplifiée n°1 Approbation

Vu pour être annexé à
la délibération du 24 JAN. 2014

A Breuschwickersheim le 25/01/2014

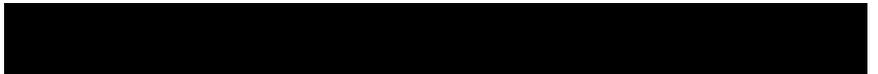
Le Maire Michel BERNHARDT




SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 : DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	25
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	31
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	37

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

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

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

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

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 7 zones :

- ❑ la zone urbaine **Ua**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- ❑ la zone urbaine **Ub, comprenant deux secteurs Ubs et Ubj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- ❑ la zone urbaine **Ux**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- ❑ la zone à urbaniser **IAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- ❑ la zone à urbaniser **2AU** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- ❑ la zone agricole **A, comprenant un secteur As**, où s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement ;
- ❑ la zone naturelle et forestière **N, divisée en deux secteurs Ni et Np** où s'appliquent les dispositions du titre V du règlement ;

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Définitions

La définition de la SHON (Surface hors oeuvre nette) est donnée par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

La définition du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est énoncée à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

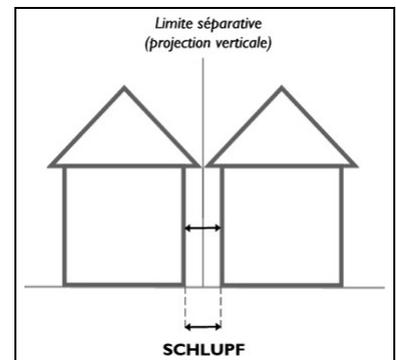
Bâtiment annexe ou dépendance : est considéré comme bâtiment annexe ou dépendance, tout bâtiment d'une surface hors œuvre brute (ou d'une emprise au sol) inférieure ou égale à 40 (quarante) m². La hauteur de ce bâtiment ne devra pas excéder 3,50 mètres hors tout.

En zone Ua, la hauteur de ce bâtiment ne devra pas excéder 2,20 mètres à la gouttière. Les toitures devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera comprise entre 25 et 52°.

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

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

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



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



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

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

Article 1Ua : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation d'activités ou établissements industriels,
- les activités commerciales, industrielles, artisanales ou de service incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les activités agricoles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les relais de radiodiffusion,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, et au garage dans des bâtiments ou des remises).

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

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

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau et de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement, la transformation ou l'extension des exploitations agricoles existantes sous réserve qu'elles ne constituent pas une source de nuisances et de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation,
- la démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir,

- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités de commerce, d'entretien, de réparation de véhicules automobiles,
- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone.

Les occupations et utilisations du sol, ni interdites ni autorisées sous condition, sont admises dans toute la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3Ua : Accès et voirie

I. Voirie

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

Aucune voie publique nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

Aucune voie privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

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

2. Accès

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Article 4Ua : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales. Le branchement au réseau séparatif, s'il existe, est obligatoire.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés, lorsqu'ils sont enterrés sur le domaine public.

Article 5Ua : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

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

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance maximale de 3 (trois) mètres de l'alignement.

Les dépendances devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

En cas de construction en recul de la voie, la continuité de la façade sur rue devra être assurée par un mur de clôture dont les caractéristiques sont données à l'article 11Ua.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations édifiées au-delà d'une profondeur de 30 (trente) mètres décomptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique.

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

- I. A moins qu'ils ne jouxtent une limite séparative au plus, les bâtiments édifiés pignon sur rue doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 2 (deux) mètres.

2. Les constructions édifiées parallèlement à la voie doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à 2 (deux) mètres.

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone naturelle ou agricole, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de ces dispositions.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, à l'extension mesurée et à la transformation de bâtiments ne respectant pas ces dispositions.

3. Peuvent être implantés sur limite séparative :
 - les constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
 - les bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 5).
4. De plus, s'il existe sur le fond voisin une construction édifiée selon la tradition locale du « schlupf », la construction pourra s'implanter avec un recul égal à celui de la construction voisine. Au-delà de 0.80 m, l'espace total ainsi libéré n'est plus considéré comme un schlupf.

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

Non réglementé.

Article 9Ua : Emprise au sol

L'emprise totale des bâtiments ne devra pas excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.

Article 10Ua : Hauteur des constructions

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction. Tout point de l'épave du toit ne pourra dépasser une hauteur de 7 mètres mesurée (sept) par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.
2. La hauteur totale au faîtage ne devra pas excéder 12 (douze) mètres.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et non conformes aux présentes dispositions. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment d'origine ne devra pas être dépassée.
 - aux dépendances des activités autorisées, dont la hauteur au faîtage ne pourra pas excéder 7 (sept) mètres
 - aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre I – Article 5)
 - aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Article 11Ua : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

- Orientation des constructions : Le faîtage des bâtiments principaux situés en première ligne sera orienté perpendiculairement à la voie, sauf dans le cas de reconstruction à l'identique et en conservant la volumétrie du bâtiment existant.

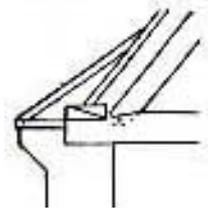
- Les remblais sont interdits.

- Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les dépendances pour lesquelles un bardage bois vertical pourra être autorisé.

- Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans et devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.

Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments agricoles devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera comprise entre 25 et 52°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.



- Couvertures : Elles seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Les bâtiments agricoles, commerciaux ou d'activité, ainsi que les bâtiments annexes, pourront être recouverts de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile.

- Clôtures :

Les clôtures implantées le long du domaine public devront s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur, que par les matériaux et les couleurs employés.

La hauteur des clôtures de devra pas être **inférieure à 2,50 m** par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un mur, dont la hauteur ne devra pas être inférieure à 1,50 mètre, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale. Les couleurs vives sont interdites.

- Couleur des façades : Les couleurs vives sont interdites.

Article 12Ua : Stationnement des véhicules

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, **correspondant aux besoins qu'elle entraîne**.
2. En plus des normes de stationnement définies au tableau ci-après, toute opération d'aménagement portant sur une superficie supérieure ou égale à 500m² (cinq cents) de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) devra comporter une place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 100 m² (cent) de S.H.O.N.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes fixées ci-après.
4. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² minimum et correspond à un rectangle de 3 mètres sur 5 mètres.
5. Les rampes de garage, lorsqu'elles sont en pente, ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
Logement	
- Pour les premiers 160 m ² de superficie hors œuvre nette (S.H.O.N.)	2
- Par tranche entamée de 50 m ² de S.H.O.N. au-delà des premiers 160 m ²	1
Bureaux, commerces et services	
- Nombre de places pour les premiers 40 m ² de plancher hors œuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche entamée de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire au-delà des premiers 40 m ²	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
Autres équipements	
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
Equipements publics	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

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

40 % (quarante pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés. Ces espaces pourront être utilisés comme places de stationnement.

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,5.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

Elle comprend un secteur **Ubs** dévolu aux équipements publics, aux activités sportives et de loisirs.

Le secteur **Ubj** est destiné à l'habitat, aux constructions légères et aux piscines découvertes. Seule une partie de ce secteur a vocation à être urbanisée.

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

Article 1Ub : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation d'activités ou établissements industriels,
- les activités commerciales, industrielles, artisanales, ou de service incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les nouveaux bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les relais de radiodiffusion,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, et au garage dans des bâtiments ou des remises).

De plus, sont également interdites :

dans le secteur Ubs,

- les constructions à usage d'habitation
- les activités commerciales, industrielles, artisanales, ou de service.

dans le secteur Ubj,

- les activités commerciales, industrielles, artisanales ou de service.

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

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur Ubs et Ubj

- l'aménagement, la transformation, l'extension des bâtiments agricoles existants dans la zone,
- l'aménagement, l'extension et la construction d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,
- les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone,
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Ubs :

- l'aménagement, l'extension et la transformation des bâtiments existants,
- les constructions et installations à usage d'équipements publics, d'activité sportive, culturelle ou de loisirs,
- les aires de jeux ouvertes au public,
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le secteur Ubj :

- les constructions à usage d'habitation dans les zones d'implantation des constructions portées au plan de zonage au 1/2000^{ème},
- les constructions légères (non habitables) de type abri de jardin ou piscine découverte dans l'ensemble du secteur Ubj.

Les occupations et utilisations du sol, ni interdites ni autorisées sous condition, sont admises dans toute la zone.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3Ub : Accès et voirie

I. Voirie

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

Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

2. Accès

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Article 4Ub : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales. Le branchement au réseau séparatif, s'il existe, est obligatoire.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés, lorsqu'ils sont enterrés sur le domaine public.

Article 5Ub : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés suivant la ligne de constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, il pourra être soit aligné sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

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

De plus, par rapport aux RD 45, 118, 221 et 622 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de l'axe de ces voies.

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

1. Les bâtiments principaux à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que tout point du bâtiment soit, par rapport à la limite séparative la plus proche, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Peuvent être implantés à une distance comprise entre 0 et 3 (trois) mètres de la limite séparative :

- les bâtiments annexes (dont la définition est donnée au titre I – Article 5).
- les constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone naturelle ou agricole, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de l'ensemble de ces dispositions.

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

Non réglementé.

Article 9Ub : Emprise au sol

L'emprise totale des bâtiments ne devra pas excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.

Article 10Ub : Hauteur des constructions

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

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 (douze) mètres, dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est supérieur à 45°.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 (dix) mètres, dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est inférieur à 45°.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment d'origine ne devra pas être dépassée ;
- aux bâtiments annexes dont la hauteur maximale à l'égout ne devra pas dépasser 2,20 mètres (voir définition Titre I – Article 5) ;
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Article 11Ub : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

- Les remblais : La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 1.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux. La pente du remblai ne devra pas excéder 10 %.

- Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.

- Couvertures : Elles seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

Les bâtiments agricoles, commerciaux ou d'activité, ainsi que les bâtiments annexes, pourront être recouverts de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile.

- Couleur des façades : Les couleurs vives sont interdites.

- Clôtures : La hauteur des clôtures implantées le long du domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un muret dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale dont la hauteur ne devra pas excéder 1.50 m.

Article 12Ub : Stationnement des véhicules

I. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Ub, à l'exception du secteur Ubs :

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, **correspondant aux besoins qu'elle entraîne.**
2. En plus des normes de stationnement définies au tableau ci-après, toute opération d'aménagement portant sur une superficie supérieure ou égale à 500m² (cinq cents) de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) devra comporter une place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 100 m² (cent) de S.H.O.N.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes fixées ci-après.
4. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² minimum et correspond à un rectangle de 3 mètres sur 5 mètres.
5. Les rampes de garage, lorsqu'elles sont en pente, ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

Dans le secteur Ubs : NON REGLEMENTÉ

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u>	
- Pour les premiers 160m ² de superficie hors œuvre nette (S.H.O.N.)	2
- Par tranche entamée de 50 m ² de S.H.O.N. au-delà des premiers 160 m ²	1
Dans tous les cas, une place de stationnement au moins devra être située hors de toute construction	
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour les premiers 40 m ² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche entamée de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire au-delà des premiers 40 m ²	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
<u>Autres équipements</u>	
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

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

40 % (quarante pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés. Ces espaces pourront être utilisés comme places de stationnement. Les plantations réalisées en bordure de voie seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

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

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

Article 1Ux : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation de nouvelles activités ou de nouveaux établissements industriels,
- les activités commerciales, industrielles, artisanales, ou de service incompatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines (trépidations, pollutions, odeurs...),
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles admises sous condition,
- les remises et abris de jardin,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les relais de radiodiffusion,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- le stationnement isolé de caravanes.

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

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

- l'extension des activités ou établissements industriels existants,
- le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la destination projetée soit compatible avec la vocation de la zone Ux,
- les logements de fonction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, et sous réserve :
 - qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité, sauf lorsque des mesures de sécurité l'exigent,

- que leur nombre soit limité à un par unité activité,
 - la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne dépasse 100 (cent) m²,
-
- les entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
 - la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre dans un délai de 2 ans après règlement du sinistre,
 - les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
 - les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à une activité existante ou admise dans la zone,
 - les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Les occupations et utilisations du sol, ni interdites ni autorisées sous condition, sont admises dans toute la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3Ux : Accès et voirie

I. Voirie

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

Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

2. Accès

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Article 4Ux : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

Eaux pluviales

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

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales. Le branchement au réseau séparatif, s'il existe, est obligatoire.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés, lorsqu'ils sont enterrés sur le domaine public.

Article 5Ux : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions et installations devront respecter une marge de recul au moins égale à 5 (cinq) mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Les dépendances devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.
3. De plus, par rapport aux RD 45, 118, 221 et 622 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de l'axe de ces voies.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.

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

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

Article 9Ux : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Article 10Ux : Hauteur des constructions

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

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 (dix) mètres dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est inférieur à 45°.

Elle est fixée à 12 (douze) mètres dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est supérieur à 45°.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, à la transformation ou à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document. Dans ce cas, la hauteur totale du bâtiment d'origine ne devra pas être dépassée ;
- aux bâtiments annexes (voir définition Titre I – Article 5) ;
- aux ouvrages techniques tels que silos,...
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Article 11Ux : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

- Les remblais : La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 1.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux. La pente du remblai ne devra pas excéder 10 %.
- Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 25 et 52°. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment

dont la pente de toiture ne respecte pas cette disposition. Dans ce cas, la pente à respecter est celle du bâtiment d'origine.

- Couvertures : Elles seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Les panneaux solaires sont autorisés.
- Couleur des façades : Les couleurs vives sont interdites.

Article 12Ux : Stationnement des véhicules

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

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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



CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone **1AU** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation organisée à court ou à moyen terme pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services y sont admises aux conditions fixées à l'article 2.

La zone **1AU** est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les opérations d'aménagement ou de construction dont la conception ou la localisation conduit à des délaisés de terrains inconstructibles, ou non compatibles avec un développement ultérieur cohérent de la zone.

2. Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 1AU sont interdites, et notamment :

- l'implantation d'activités ou établissements industriels,
- les activités commerciales, industrielles, artisanales, ou de service incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les bâtiments agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature à l'exception de ceux admis sous condition,
- les relais de radiodiffusion,
- les étangs, les carrières,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs d'attraction permanents,
- le stationnement isolé de caravanes (cette interdiction ne s'applique pas au garage ou au stationnement des caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, et au garage dans des bâtiments ou des remises).

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

- les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce, de bureau, de service sous réserve qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient intégrées dans le volume principal de l'habitation,

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,
- les aires de jeux liés aux quartiers d'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

I. Voirie

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

Aucune voie nouvelle publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 (huit) mètres.

Toutefois, dans le secteur IAUI :

- Les voies de desserte interne Nord/Sud, ouvertes à la circulation automobile, ne devront pas avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.
- Les voies orientées Est-Ouest selon un principe de cours urbaines ne devront pas avoir une largeur d'emprise inférieure à 11 (onze) mètres.

2. Accès

Pour des raisons de sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celle des usagers de ces accès.

Dans le secteur IAUI, l'accès à toute parcelle contigüe à une voie d'onze mètres d'emprise (cour urbaine) doit s'opérer par le biais de ladite voie.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

I. Desserte en eau

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

2. Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

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

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales. Le branchement au réseau séparatif, s'il existe, est obligatoire.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion ainsi que tous les réseaux secs doivent être enterrés, lorsqu'ils sont enterrés sur le domaine public.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone 1AU à l'exception du secteur 1AUI :

Les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 5 (cinq) et 8 (huit) mètres du bord de la voie.

Les annexes devront soit s'aligner sur le bâtiment principal, soit s'implanter en recul.

De plus, par rapport aux RD 45, 118, 221 et 622 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de l'axe de ces voies.

Dans le secteur 1AUI :

- Si l'accès à la parcelle se fait par le Nord, l'implantation des constructions principales devra se faire dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres depuis la voie par laquelle se fait l'accès. Au moins 50% de la façade concernée devra s'implanter dans cette marge.
- Si l'accès à la parcelle se fait par le Sud, la construction principale devra s'implanter au Nord de celle-ci en respectant les dispositions édictées à l'article 7 1AU.
- Les annexes devront être accolées au bâtiment principal et s'aligneront, soit sur celui-ci, soit en recul.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AU à l'exception du secteur 1AUI :

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

2. Peuvent être implantés à une distance comprise entre 0 et 3 (trois) mètres de la limite séparative :

- les constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
- les bâtiments annexes.

Dans le secteur 1AUI :

1. Dans le cas où l'accès à la parcelle se fait par le Sud, la construction principale devra s'implanter sur la partie Nord de la parcelle, à une distance comprise entre 2 et 4 mètres de la limite séparative arrière. Au moins 50% de la longueur de la façade concernée devra être implanté dans cette marge.

2. Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de la limite séparative la plus proche devra être au moins égale à 2 mètres.

3. Peuvent être implantés à une distance comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative :

- les constructions et installations à caractère technique à condition qu'elles soient liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux ;
- les bâtiments annexes.

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

Les constructions principales situées sur une même propriété devront s'implanter de telle manière à optimiser l'ensoleillement des logements et à réduire les ombres portées.

Article 9 1AU : Emprise au sol

L'emprise totale des bâtiments ne devra pas excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

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

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 (douze) mètres, dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est supérieur à 45°.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 (dix) mètres, dans le cas d'une pente de toit dont l'angle est inférieur à 45°.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ❑ aux bâtiments annexes (voir définition Titre I – Article 5) ;
- ❑ aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ..., ni aux bâtiments publics.

Article 11 1AU : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Dispositions particulières

- Les remblais : La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 1.50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel avant travaux. La pente du remblai ne devra pas excéder 10 %.
- Toitures : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 45 et 52°. Cependant, un maximum de 30% du volume total de la construction principale pourra être réalisé en toiture plate. Ces dispositions ne s'appliquent

pas aux vérandas, aux terrasses, aux éléments limités de raccordement ainsi qu'aux bâtiments annexes et aux dépendances. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.

- Couvertures : Elles seront recouvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.
- Couleur des façades : Les couleurs vives sont interdites.
- Clôtures : La hauteur des clôtures implantées le long du domaine public ne devra pas dépasser 1,50 m par rapport au niveau de la rue. Les clôtures seront composées d'un muret dont la hauteur ne devra pas excéder 1,20 mètre, et pourra éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale dont la hauteur ne devra pas excéder 1.50 m.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, **correspondant aux besoins qu'elle entraîne.**
2. En plus des normes de stationnement définies au tableau ci-après, toute opération d'aménagement portant sur une superficie supérieure ou égale à 500m² (cinq cents) de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) devra comporter une place de stationnement visiteurs par tranche entamée de 100 m² (cent) de S.H.O.N.
3. Le nombre de places à réaliser devra être conforme aux normes fixées ci-après.
 4. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m² minimum et correspond à un rectangle de 3 mètres sur 5 mètres.
 5. Les rampes de garage, lorsqu'elles sont en pente, ne peuvent pas être prises en compte pour le calcul des places de stationnement à réaliser.

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
Logement	
- Pour les premiers 160m ² de superficie hors œuvre nette (S.H.O.N.)	2
- Par tranche entamée de 50 m ² de S.H.O.N. au-delà des premiers 160 m ²	1
Dans tous les cas, une place de stationnement au moins devra être située hors de toute construction	
Bureaux, commerces et services	
- Nombre de places pour les premiers 40 m ² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche entamée de 100 m ² de surface hors œuvre nette supplémentaire au-delà des premiers 40 m ²	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1

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

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

40 % (quarante pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devront être traités en espaces verts, non imperméabilisés. Ces espaces pourront être utilisés comme places de stationnement. Les plantations réalisées en bordure de voie seront choisies préférentiellement parmi les espèces à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone **2AU** est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future principalement pour des besoins de constructions à usage principal d'habitation. Des activités artisanales, des commerces et des services pourront également y être admises.

Elle est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après ouverture à l'urbanisation par modification ou révision du P.L.U. ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

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

Article 1 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes occupations et utilisations de sol, non visées à l'article 2 AU ci-dessous et notamment tout remblaiement et toute excavation à l'exception de ceux nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, sont interdites.

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

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

- les réseaux d'intérêt public et les installations qui y sont liées, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la destination de ces zones et leur organisation rationnelle.
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.
- les opérations prévues en emplacements réservés.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

Articles 3 2AU à 13 2AU :

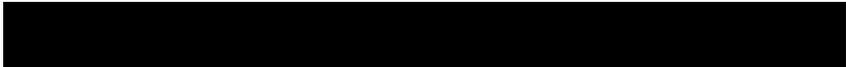
Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU :

Sans objet.

**TITRE IV - DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**



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

Elle comprend un secteur **As** correspondant au secteur agricole constructible pour les seuls besoins agricoles.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont admis, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Dans toute la zone A :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes dans la zone,
- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises,
- les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications,

De plus, sont autorisés dans le secteur As :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. Ces logements ne pourront être autorisés que si les bâtiments à usage agricole sont préexistants.

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

Article 3 A : Accès et voirie

1. Voirie

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

2. Accès

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

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

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

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

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

La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales. Le branchement au réseau séparatif, s'il existe, est obligatoire.

3. Electricité, téléphone

Les branchements privés aux lignes d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

De plus, par rapport aux RD 45, 118, 221 et 622 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de l'axe de ces voies.

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

1. Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 5 (cinq) mètres par rapport aux limites séparatives.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 1,50 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

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

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

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques à usage agricole tels que silos, silos-tour, séchoirs, etc... pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 A : Aspect extérieur

I. Règle générale

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

2. Règles particulières

1. Les toitures des bâtiments devront comporter deux pans et être recouvertes d'un matériau dont la couleur rappellera la terre cuite naturelle.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations et dispositifs techniques (silos, séchoirs tours,...).
2. Les abris de stockage et les hangars devront être recouverts sur TROIS FACES AU MOINS d'un bardage bois vertical ou dont la teinte et le matériau rappelleront le bois.
3. Les couleurs blanches et vives sont interdites.

Article 12 A : Stationnement

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

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

La hauteur des plantations ne devra pas dépasser le faîtage des constructions.
Les essences devront être choisies parmi les fruitiers à hautes tiges.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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



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

La zone **N** est divisée en deux secteurs :

- Le secteur **Ni**, correspondant à la zone inondable du Muhlbach,
- Le secteur **Np**, identifiant la zone non remembrée, bénéficiant d'une protection renforcée pour sa qualité paysagère.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

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

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

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

Dans le secteur Ni :

- les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, de télécommunication),
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés,
- la réalisation d'aires de stationnement.

Dans le secteur Np :

- les canalisations, travaux et installations linéaires enterrés (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, télécommunications) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
- les constructions et installations liées à l'inhumation des morts,
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises,
- la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés,
- les abris en bois, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 4 (quatre) m².

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

Article 3 N : Accès et voirie

I. Voirie

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

2. Accès

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

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une installation doit être situé à plus de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies publiques et des chemins ruraux ou d'exploitation.

De plus, par rapport aux RD 45, 118, 221 et 622 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de l'axe de ces voies.

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

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

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

Sans objet.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 N : Hauteur des constructions

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

Tout point de l'égout du toit ne pourra dépasser **une hauteur totale de 2,00 (deux)** mètres mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel avant travaux.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

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

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

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

Article 12 N : Stationnement

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

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

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.