

KIRCHHEIM

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT



PLU APPROUVE par délibération
du conseil municipal en date du
29 mars 2007

Le Maire



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	5
ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 14 DES TITRE II A V	5
ARTICLE 6 : DEFINITIONS	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU1	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	36

**TITRE I - DISPOSITIONS
GENERALES**



Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

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 :

1. les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- L'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique (article R.111-2),
- La conservation et la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques (article R.111-3.2),
- Les conditions d'accès et de desserte par les voies publiques (liées en particulier aux exigences de la sécurité routière (article R.111-4),
- La protection de l'environnement naturel (article R.111-14.2),
- La préservation des actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15),
- La protection des sites et des paysages naturels ou urbains (article R.111-21).

2. l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;

3. les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer ;

4. l'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique ;

5. les servitudes d'utilité publique ;

6. les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 6 zones :

- la zone urbaine **UA** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine **UB, comprenant un secteur UBa** (qui identifie le lotissement « Entre les villages »), où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement ;

- ❑ la zone urbaine **UX** où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement ;
- ❑ la zone à urbaniser **2AU1** où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 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**, **comprenant trois secteurs NI, Nj et Nc**, où s'appliquent les dispositions du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

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

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

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

- Aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- A des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

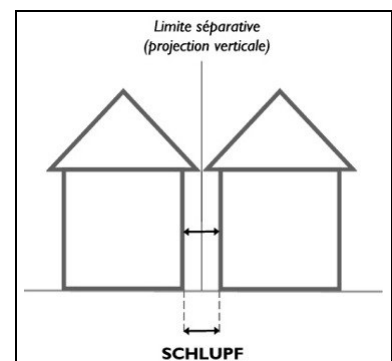
Article 6 : Définitions

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe tout bâtiment d'une surface hors œuvre brute (ou d'une emprise au sol) inférieure ou égale à 30 (trente) m², d'une hauteur maximale à la gouttière de 2,50 mètres, et dont les toitures comportent un ou deux pans, de pente comprise entre 20 et 52°. La hauteur maximale hors tout d'un bâtiment annexe est limitée à 3.50 m (trois mètres et cinquante centimètres).


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 1 : 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 **dans le respect des principes fixées par les Orientations d'Aménagement.**

Elle identifie le vieux village.

La zone UA comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

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

Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

- La démolition d'un bâtiment, sous réserve qu'elle soit autorisée par un permis de démolir, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les constructions à usage agricole nouvelles, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, à condition :
 - qu'elles ne concernent pas une installation d'élevage, sauf pour réaliser des mises aux normes,
 - qu'elles soient nécessaires à une exploitation existant dans la zone et situées sur le terrain de cette exploitation et sous réserve de ne pas générer des nuisances supplémentaires incompatibles avec la proximité de zones d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les garages collectifs de caravanes, sous réserve qu'ils soient réalisés dans des abris fermés,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de ferrailles, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- Les installations classées nécessaires aux autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UA : Accès et voirie

1. Accès

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

L'autorisation peut être refusée 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.

L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- A la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 4. Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 (quatre) mètres.

2. Voirie

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

Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 (six) mètres.

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 60 (soixante) mètres.

Article 4UA : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.

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

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

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

En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, ou en l'absence de bâtiment en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par un mur de clôture pouvant comporter un porche ou un portail d'entrée.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

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

Dispositions générales

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

2. Peuvent être implantées sur limite séparative :

- les nouveaux bâtiments d'habitation dont la hauteur au droit de la limite séparative ne dépasse pas 7,00 m et dont la longueur cumulée des constructions n'excède pas 15 (quinze) mètres sur une limite séparative latérale et 25 (vingt-cinq) mètres sur deux limites séparatives (latérale et de fonds de parcelle). Dans le cas de parcelles divisées à l'arrière par une limite de zone, c'est la limite de zone qui sera prise en compte pour l'application de cette disposition ;

- 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 (cf. définition donnée à l'article 6 – Titre 1 du présent règlement) si leur hauteur sur limite séparative n'excède pas 2,50 mètres (deux mètres et cinquante centimètres).

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions édifiées en léger recul selon la tradition locale (schlupf). Cette disposition n'est applicable que dans le cas d'un schlupf préexistant ou d'un bâtiment sur parcelle voisine implanté en léger recul ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.

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

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

Article 9UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UA : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **ne devra pas excéder la hauteur moyenne des constructions voisines** de l'îlot dans lequel s'inscrit la construction. S'il existe déjà une construction édifiée au-dessus de cette hauteur moyenne, la hauteur maximale du bâtiment à construire pourra être celle de cette construction existante.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de combles habitables.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre 1 – Article 6)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UA : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- Les **bardages métalliques** devront être recouverts d'une couleur sombre.

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

Cette disposition ne s'applique pas aux **bâtiments publics**.

Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments à vocation économique devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°.

Des aménagements (pente plus faible, toiture terrasse,...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.

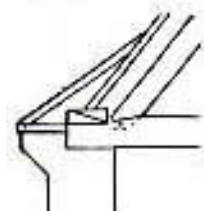
- Les **couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

- **Couleurs des façades** : les couleurs vives sont interdites.

- Les **aménagement de combles, les surélévations et extensions de bâtiments existants** devront être conçus dans le respect de l'architecture générale initiale.

- 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 **1.50 m** par rapport au niveau de la rue, sauf pour les ouvertures nécessaires à la réalisation d'une porte, d'un portail ou d'un porche.

- **Les antennes paraboliques** : La couleur de toute antenne parabolique doit être similaire à celle des matériaux voisins de son implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celles des matériaux de couverture. Leur implantation en balcon vu depuis la voie publique est interdite.



Article 12UA : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u>	
- Nombre de places par logement de 1 à 3 pièce(s)	2
- Nombre de places par logement à partir de 4 pièces	3
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
<u>Autres équipements</u>	
Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<u>Equipements publics</u>	
Les normes de stationnement prévues dans la catégorie « autres équipements » peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulés suivant les capacités en stationnement public du secteur.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Elle identifie les extensions récentes.

Elle comprend un secteur **UBa**, situé à l'ouest de la rue d'Odratzheim.

La zone UB comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

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 :

- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires jointes du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les dépôts de matériaux, de déchets ou de ferrailles, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone,

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

1. Accès

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

L'autorisation peut être refusée 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.

L'autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. La délivrance de l'autorisation peut être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - A la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle en impasse ne pourra avoir une longueur supérieure à 60 (soixante) mètres.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions s'appliquant à l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

Les bâtiments principaux situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes.

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

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

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 5 (cinq) et 10 (dix) mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur UBa :

Les bâtiments principaux devront être implantés à une distance comprise entre 3.50 mètres (trois mètres et cinquante centimètres) et 5 (cinq) mètres de la **RD 620**.

Par rapport aux autres voies, les bâtiments seront implantés à une distance comprise entre 2 (deux) mètres et 5 (mètres) de la voie.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales****Dans toute la zone, sauf dans le secteur UBa :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte UNE limite séparative AU PLUS, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur UBa :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.50 m (cinquante centimètres).

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes dont la hauteur totale sur la limite séparative est inférieure à 2.50 m (deux mètres et cinquante centimètres).
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

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

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

Article 9UB : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBa :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 11 (onze) mètres.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de combles habitables.

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale à l'égout du toit ne pourra excéder 6 (six) mètres.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 12,50 mètres (douze mètres et cinquante centimètres).

Exprimée en nombre de niveaux, la hauteur ne pourra excéder : un rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments annexes (dont la définition est donnée dans le Titre 1 – Article 5)
- aux ouvrages de très faible emprise, tels que paratonnerres, souches de cheminées, ...

Article 11UB : Aspect extérieur

Dispositions générales

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.

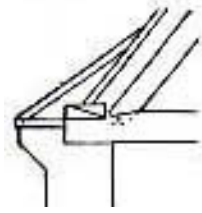
Dispositions particulières

- La dalle de rez-de-chaussée devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.
- Les bardages de toute nature sont interdits, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquelles un bardage bois pourra être autorisé.

- **Les toitures** des volumes principaux des bâtiments auront deux pans symétriques et devront avoir des pentes comprises entre 42 et 50°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.

Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments à vocation économique devront avoir un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 20°.

Des aménagements (pente plus faible, toiture terrasse,...) pourront être admis pour certains éléments de la construction, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment principal.



- **Les couvertures** seront constituées de tuiles ou de matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.

- **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. Les **murets de clôture** matérialisant la limite entre le domaine public et la parcelle privée devront avoir une hauteur minimale comprise entre 0.30 m (trente centimètres) et 0.60 m (soixante centimètres). Ils pourront être éventuellement être surmontés d'un dispositif à claire-voie.

- **Couleurs des façades** : les couleurs vives sont interdites.

- **Les antennes paraboliques** : La couleur de toute antenne parabolique doit être similaire à celle des matériaux voisins de son implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celles des matériaux de couverture. Leur implantation en balcon vu depuis la voie publique est interdite.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est portée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
<u>Logement</u>	
- Nombre de places par logement de 1 à 3 pièce(s)	2
- Nombre de places par logement à partir de 4 pièces	3
<u>Bureaux, commerces et services</u>	
- Nombre de places pour 40 m ² de plancher hors oeuvre net pour les employés et visiteurs	1
- Par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette supplémentaire	2
- Nombre de place pour 10 m ² de salle de café ou de restaurant	1
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
<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

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

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 3 : 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.

La zone UX comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

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

Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains aménagés de camping,
- Les terrains aménagés de caravaning,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts de ferraille ou de carcasses de véhicules,
 - Les dépôts de déchets,
 - Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

- Les activités de commerce liées à une activité industrielle ou artisanale fonctionnant dans la zone,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existant dans la zone, dans la limite de 20 (vingt) % de la superficie hors œuvre nette existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,

- Pour toutes les activités fonctionnant dans la zone, les logements de fonction à condition :
 - qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activité (sauf mesures de sécurité spécifiques)
 - que leur nombre soit limité à un par activité
- Les installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage de quartiers d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UX : Accès et voirie

1. Accès

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

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

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4,00 (quatre) mètres.

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

2. Voirie

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

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

Toute voie en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4UX : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées non domestiques ou industrielles :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

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

Disposition générale

Le bâtiment à construire doit être implanté de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

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

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

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

Article 9UX : Emprise au sol

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

Article 10UX : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale **hors tout** ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de très faible emprise, tels que silos, ouvrages techniques...

Article 11UX : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

- **La dalle de rez-de-chaussée** devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.
- **Toitures** : Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans, devront avoir des pentes comprises entre 25 et 35°. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture ne respecte pas cette disposition. Dans ce cas, la pente à respecter est celle du bâtiment d'origine.
- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.
- **Les enseignes** devront être intégrées dans le gabarit de la construction.

Article 12UX : Stationnement des véhicules

1. Dispositions générales

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

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

2. Normes de stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (1)
<u>Logement</u>	
- Nombre de places par logement de 1 à 3 pièce(s)	2
- Nombre de places par logement à partir de 4 pièces	3
<u>Bureaux ou services</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'activités (2)</u>	
- par tranche de 50 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage d'entrepôts (2)</u>	
- par tranche de 100 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les constructions à usage commercial</u>	
- par tranche de 25 m ² de surface hors oeuvre nette	1
<u>Pour les salles de réunion et de spectacle</u>	1 place p. 5 sièges
<u>Autres équipements</u> : Pour les constructions non visées par les normes précédentes, il sera procédé par assimilation. En fonction de la nature des activités, des aires de stationnement pour poids lourds, utilitaires et autocars devront être prévus.	
(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.	
(2) Cette norme pourra être réduite en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins sans pouvoir être inférieure à 1 place pour 200 m ² .	

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

1. Espaces libres et plantations

Dispositions générales

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

10 % (vingt pour cent) de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être traité en espaces verts.

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 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU1

La zone **2AU1** 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.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

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

Article 1 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 2AU1 à 5 2AU1

Sans objet

Article 6 2AU1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale

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

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

Article 7 2AU1 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Disposition générale

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

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

Articles 8 2AU1 à 13 2AU1

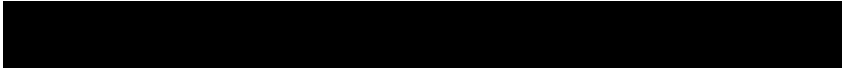
Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 2AU1 :

Sans objet.

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



La zone **A** est une zone agricole. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **As** constructible pour les besoins de l'agriculture.

La zone A comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

Dans toute la zone :

- les abris (pour animaux, de pâturage,...) qui devront être recouverts sur TROIS FACES AU MOINS d'un bardage bois et ne devront pas excéder une superficie de 30 m²,
- les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,
- les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- la création de voirie nouvelle,
- 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.

De plus, en secteur As :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation. Les constructions à usage d'habitation doivent être situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistant ou concomitant.

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes dans la zone,
- les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Article 3 A : Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

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

Article 4 A : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

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

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques :

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Disposition générale

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

De plus, par rapport à l'axe des routes départementales 220 et 620 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de cette voie.

Disposition particulière

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières

1. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux publics (poste de transformation électrique...).
2. Par rapport à la Mossig : Tout point d'un bâtiment devra être situé à une distance au-moins égale à 6 (six) mètres des berges du cours d'eau.

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

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

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

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale à l'égout du toit des **constructions à usage d'habitation** ne pourra excéder 6 (six) mètres. Leur hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 10 (dix) mètres.

La hauteur maximale au faîtage des **constructions à usage agricole** ne pourra excéder 12 (douze) mètres. La hauteur des **silos** ne pourra excéder 12 (douze) mètres.

Article 11 A : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

- La **dalle de rez-de-chaussée** devra être implantée à 0.50 mètre maximum (cinquante centimètres) au-dessus du terrain naturel avant travaux.
- Les **abris de stockage et les hangars** devront être recouverts d'un bardage bois ou d'un bardage de teinte sombre. Les bardages **métalliques** seront d'aspect mat.
- Les **toitures** comporteront un ou deux pans, dont la pente sera supérieure à 10°. Cette disposition ne s'applique pas au toit d'une remise accolée au bâtiment principal. Dans ce cas, une toiture à pan unique est autorisée.
- Les **couvertures** seront recouvertes de tuiles ou de matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux panneaux solaires.
- **Couleur des façades** : les couleurs vives sont interdites.

Article 12 A : Stationnement

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

Il devra être prévu 2 (deux) places de stationnement par logement.

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

Les abords des constructions seront aménagés ou plantés et entretenus.

La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences à feuilles caduques.

Elles devront être localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments à partir des routes départementales et des autres voies de circulations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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



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

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur **Nj**, identifiant des parcelles de vergers à l'intérieur du village, préservées de toute construction,
- le secteur **Ni**, identifiant les équipements sportifs et de loisirs implantés au sud du village,
- le secteur **Nc**, identifiant une parcelle destinée à l'implantation d'une chapelle.

La zone N comporte également des secteurs, repérés par un graphisme particulier au plan de zonage, soumis au risque d'inondation, d'après le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après et dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous devront de plus respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Mossig :

- Les ouvrages techniques liés au fonctionnement et à l'exploitation des services et canalisations d'intérêt général,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières,
- La création d'aires de stationnement,
- La création de voirie nouvelle,
- 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 Ni uniquement,

- L'aménagement des aires de jeux et de loisirs, terrains de sports existants est admis à la condition que ces aménagements soient effectués sans remblais au niveau du terrain naturel existant.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 160 m² au sol, sous réserve d'être réalisée au dessus de la cote de référence.

- Les tribunes, à condition d'être réalisées sur pilotis, et sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur Nc uniquement, les constructions à vocation culturelle, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 10 N.

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

Article 3 N : Accès et voirie

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

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

Article 4 N : Desserte par les réseaux

1. Desserte en eau

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

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées en respectant ses caractéristiques.

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

Eaux usées non domestiques :

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

3. Electricité, téléphone, télédiffusion

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

De plus, par rapport à l'axe des routes départementales 220 et 620 hors agglomération, les constructions devront respecter un recul de 15 (quinze) mètres de cette voie.

Dans le secteur Nc, toute construction doit être édifée à une distance au moins égale à 4 (quatre) mètres de la limite d'emprise des voies et chemins.

Article 7 N : 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.

Par rapport aux berges de la Mossig :

- Toute construction ou toute installation devra respecter un recul de 6 (six) mètres des berges de la Mossig.

Dans le secteur Nc, toute construction devra respecter un recul de 1 (un) 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

Dans le secteur Nc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5 (sept virgule cinq) mètres.

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.

Article 12 N : Stationnement

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

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.