



## COMMUNE DE **HAUSGAUEN**

# Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 - Règlement

### **MODIFICATION**

**Dossier mis à la DISPOSITION DU PUBLIC**  
du 28 janvier au 25 février 2016

**PLU modifié APPROUVE**  
par Délibération du Conseil Municipal le 07 mars 2016

**AGE**  
CLOG NUNINGER PREVOST-HABERER  
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

Parc des Collines  
35 Rue Victor Schoelcher  
68200 MULHOUSE  
Tél.: 03-89-33-54-84  
Fax : 03-89-33-54-85  
contact@age.geometre-expert.fr  
[www.age.geometre-expert.fr](http://www.age.geometre-expert.fr)

## Table des matières

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
2. ZONE U.....	9
3. ZONE AU.....	20
4. ZONE A.....	30
5. ZONE N.....	37
6. ANNEXES.....	43

**En rouge** : Éléments apportés par la Modification n°1 du PLU.

---

Remarque :

*Hsg\_PLU-Modif1\_2\_Reglement\_Appro-2016-03-07.docx*

---

# 1. Dispositions générales

---

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## 1.1 Champ d'application

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de HAUSGAUEN tel qu'il est délimité sur les plans de zonage (4a) et (4b).

Les ouvrages d'utilité publique tels que les lignes de transport d'électricité, les conduites de transport de gaz ... ne sont pas soumis aux règles de prospect édifiés dans le présent règlement.

## 1.2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, qui restent applicables.

*Rappel : Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.*

2) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol reprises au plan des servitudes, s'ajoutent aux règles du PLU.

3) Les droits acquis en application de réglementations spéciales (code minier par exemple) s'ajoutent aux règles propres du PLU.

4) La commune de HAUSGAUEN est située en zone de sismicité moyenne (4) et se trouve soumise aux dispositions :

- des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22.10.2010, et de l'arrêté du 22.10.2010 portant sur le nouveau zonage de sismicité.

## 1.3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

## **1.4 Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles U3 à U13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes, elles font l'objet d'un avis motivé du Maire.

## **1.5 Reconstruction à l'identique**

A HAUSGAUEN, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, en toutes zones.

La reconstruction des bâtiments menaçant ruine ou déclarés insalubres est soumise aux règles du PLU.

## **1.6 Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **1.7 Implantation des constructions par rapport aux exploitations agricoles.**

Le recul entre les habitations d'une part, et les bâtiments et annexes composant les exploitations agricoles existantes, classées ou non, d'autre part, doit être conforme à la réglementation en vigueur :

- Recul de 50 mètres pour les bâtiments d'élevage (cf. règlement sanitaire départemental)
- Recul de 100 mètres pour les installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (cf. régime des installations classées).

Cette distance minimale s'entend pour les aménagements de bâtiments agricoles existants vis-à-vis d'habitations et d'immeubles habituellement occupés par des tiers ; le même éloignement s'impose également pour l'implantation de ces derniers par rapport aux bâtiments agricoles.

Cette distance minimale concerne notamment les cas suivants :

- les nouvelles constructions et changements de destination à usage non agricole nécessitant un permis

- les constructions nouvelles occupées de façon continue ou non à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'activités artisanales ou industrielles, d'établissements recevant du public ou d'équipements publics.
- les aménagements nouveaux publics ou privés tels que les stades, campings, zones de loisirs...

## 1.8 Canalisations de transport de gaz

Dans le respect des contraintes d'urbanisme, la commune informe de la possibilité d'implanter des canalisations de transport de gaz sur son ban communal.

## 1.9 Particularités pour les lignes et postes électriques

Pour les lignes HTB :

- RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Pour le poste de transformation :

- Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

## 1.10 Lexique

Ces définitions et schémas doivent être pris en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Toutefois, en cas de divergence d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

Le règlement est également illustré de schémas établis dans un but pédagogique. En cas de divergence d'écriture, les dispositions écrites du règlement prévaudront sur ces schémas.

### Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre une propriété privée et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie ouverte à la circulation publique ou privée, c'est "l'alignement actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est "l'alignement futur".

L'alignement correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### Chien-assis

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

### Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

### Construction annexe

Il s'agit d'une construction dépendant d'une construction existante et destinée au même occupant que celle-ci, séparée de la construction principale, ou située à proximité immédiate, ou accolée, et non comprise dans le volume de la construction principale. Un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Sont par exemple considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

### Coyau

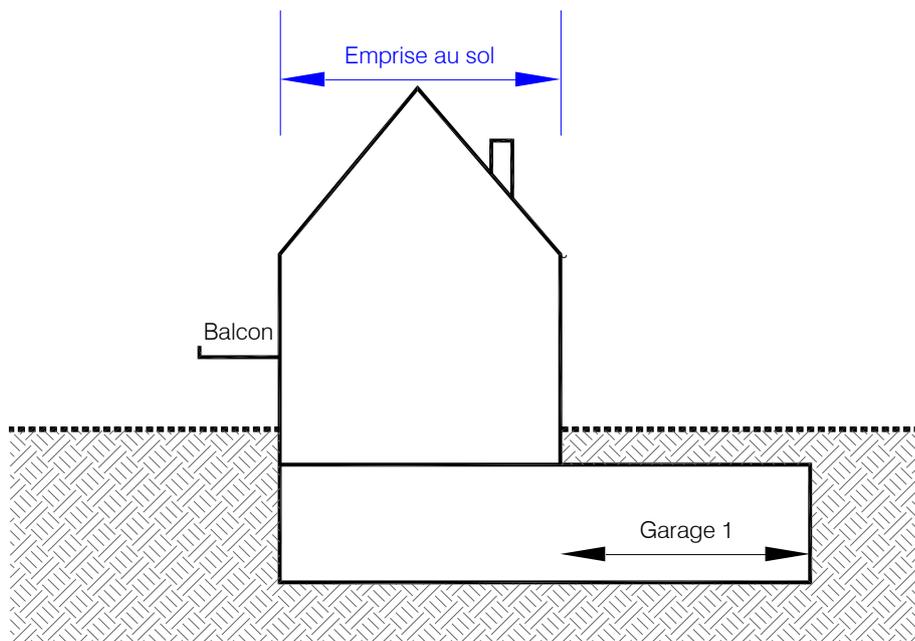
Petite pièce oblique d'un versant de toit, prolongeant la toiture au-delà de la partie extérieure du mur.

### Egout de toit

Jonction entre le mur et le pan incliné de la toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

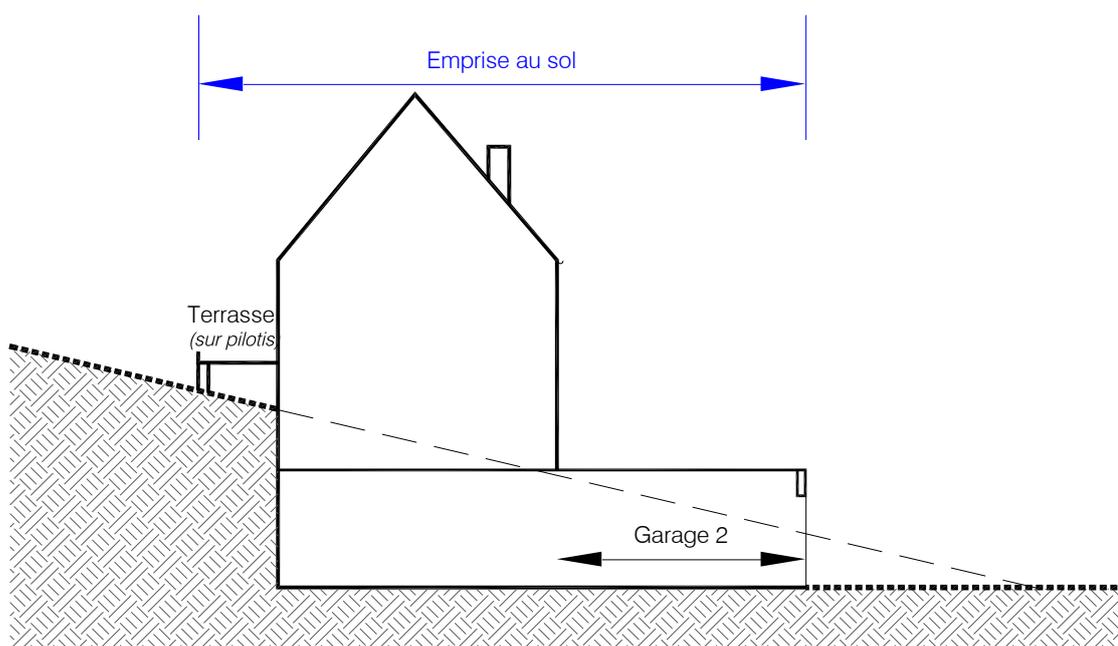
### Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale de la construction sur le sol naturel, à l'exception des débords de toitures.



Le garage 1 n'est pas compris dans l'emprise au sol.  
Le balcon n'est pas compris dans l'emprise au sol.

Schéma 1



Le garage 2 et la terrasse (sur pilotis) sont compris dans l'emprise au sol.

Schéma 2

### Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### Hauteur maximale de construction

La hauteur maximale de toute construction, exprimée en mètres, est comptée verticalement au centre de la construction, du niveau du terrain naturel au faîtage (cf Schéma 3).

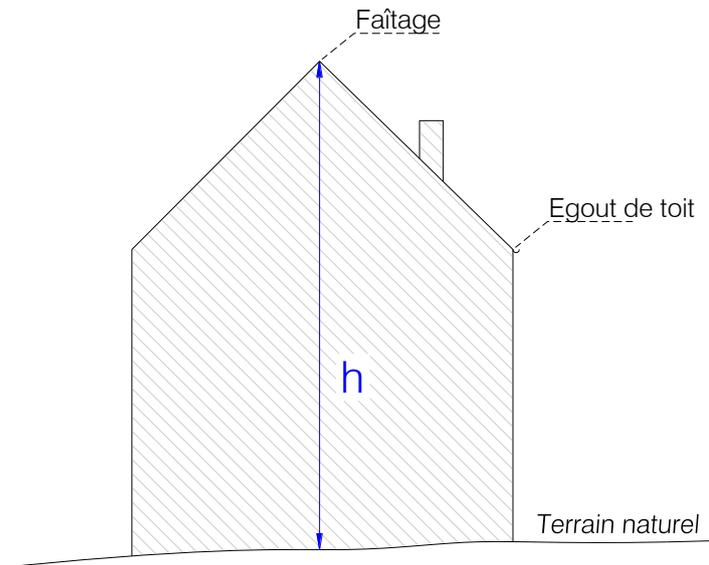


Schéma 3

En cas de terrain en pente et pour la détermination de la hauteur maximum, les bâtiments sont fractionnés par tranche de 10 mètres comptés perpendiculairement par rapport aux voies et dans le sens de la pente (cf. Schéma 4).

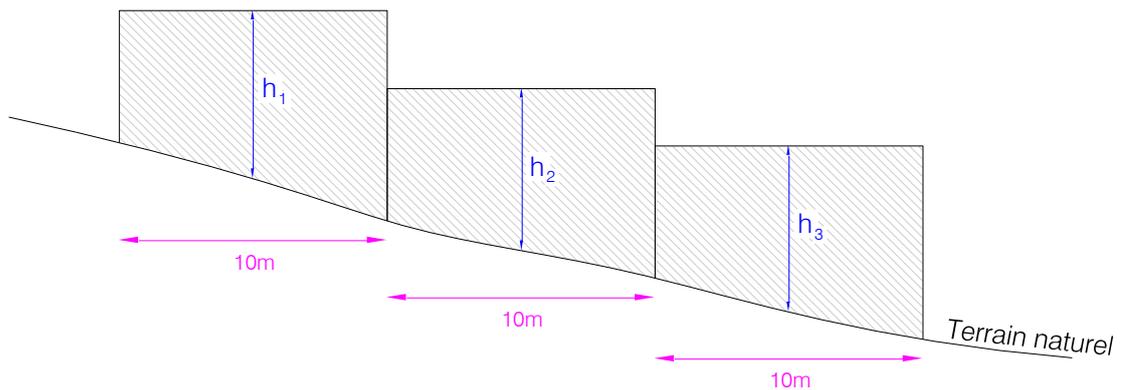


Schéma 4

### Nu du mur

Surface externe plate d'un mur en référence hors saillies pour les mesures. Nu intérieur dans une pièce. Nu extérieur en façade.

---

## 2. Zone U

---

*Extrait du rapport de présentation :*

*La zone U est une zone à dominante d'habitat, qui accueille des activités et des services. Elle comprend le centre ancien (Ua) et les nouveaux quartiers (Ub).*

### **U1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les constructions, installations et dépôts de toute nature présentant un risque ou des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2) L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 3) Les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 4) Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux travaux d'infrastructure et à l'implantation des constructions,
  - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping,
  - les dépôts de véhicules,
  - la création d'étangs,
  - les activités équestres,
  - les habitations légères de loisirs.

### **U2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

- 1) Toute construction non interdite en U1, à condition qu'elle corresponde au caractère de la zone tel qu'il est défini dans le rapport de présentation.
- 2) Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.

- 3) Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 10 mètres d'un cours d'eau et 6 mètres d'un fossé.
- 4) Les constructions de toute nature devront respecter un recul de 30 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers, hors ripisylve (cf. zone inconstructible sur le plan de zonage).
- 5) En secteur Ua, la démolition de tout ou partie des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.
- 6) Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage, et soumis à l'avis motivé du Maire.

### **U3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou voie privée donnant sur voie publique, ou avoir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3) Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à :
  - 4 mètres pour desservir 2 logements au plus,
  - 6 mètres dans tous les autres cas.
- 4) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.
- 5) Au passage d'ouvrage d'art, la largeur de chaussée doit être au moins de 5,50 mètres.

### **U4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1) Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, et doit se conformer au règlement en vigueur.

## 2) Assainissement

En matière d'assainissement, toute construction nouvelle devra tenir compte des directives du zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

### 2.1) *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction susceptible de rejeter des eaux usées. En l'absence d'un réseau collecteur ou lorsque le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur et conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

A partir de la réalisation du système de traitement des eaux usées en collectif (station d'épuration), toute construction devra être raccordée dans les deux ans, selon la réglementation en vigueur.

### 2.2) *Eaux pluviales*

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dont l'évacuation se fera par infiltration dans le sol au moyen d'un puits perdu. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain seront tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, conformément au règlement en vigueur.

## 3) Électricité, Telecom, Câble

Les branchements d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

## 4) Déchets

Les constructions collectives doivent être équipées à l'intérieur de l'unité foncière d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

## U5. Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

## U6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées sont les voies ouvertes à la circulation, quelque soit leur statut (public, privé) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

- 1) En secteur Ua, les nouvelles constructions doivent être édifiées :
  - A l'alignement général des constructions existantes de part et d'autre. Sauf indication contraire, est considéré comme alignement le nu du mur de l'immeuble existant.
  - En l'absence d'alignement général, à une distance comprise entre 3 et 6 mètres de l'alignement des voies.

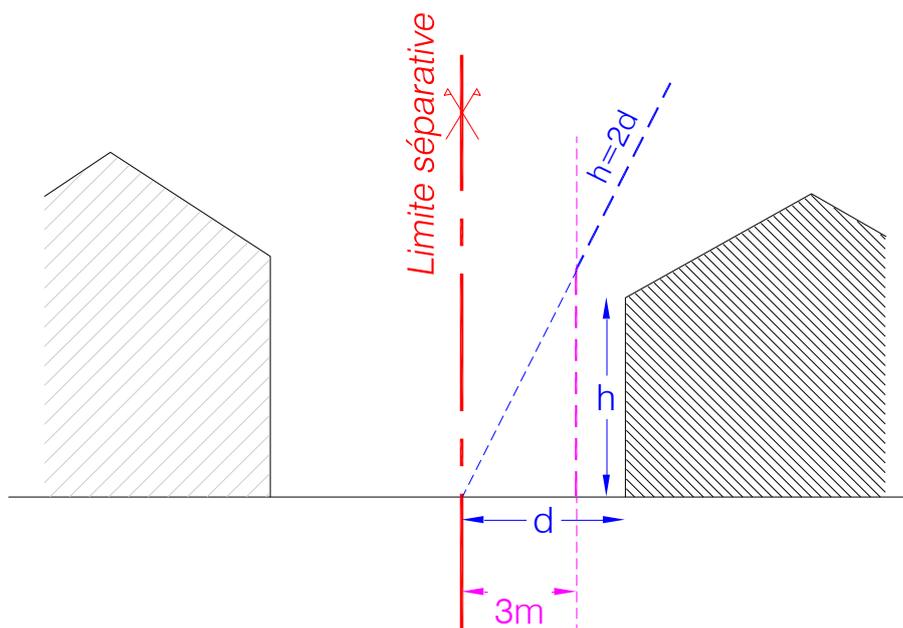
S'il existe une construction répondant aux dispositions des 2 premiers alinéas de l'article UA 6.1 ou si le projet d'aménagement comporte une construction répondant aux dispositions des 2 premiers alinéas de l'article UA 6.1, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière de cette construction, à partir d'une distance de 20m. L'implantation de la construction doit tenir compte des prescriptions de l'article U7.

- 2) En secteur Ub, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à ~~5 mètres~~ **3 mètres** de l'alignement des voies. Toutefois les constructions peuvent être implantées sur l'alignement architectural des façades quand celui-ci est défini clairement par les immeubles avoisinants.
- 3) Pour les voies à créer, des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, en considérant la fonction de la voie dans le réseau général de circulation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## U7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

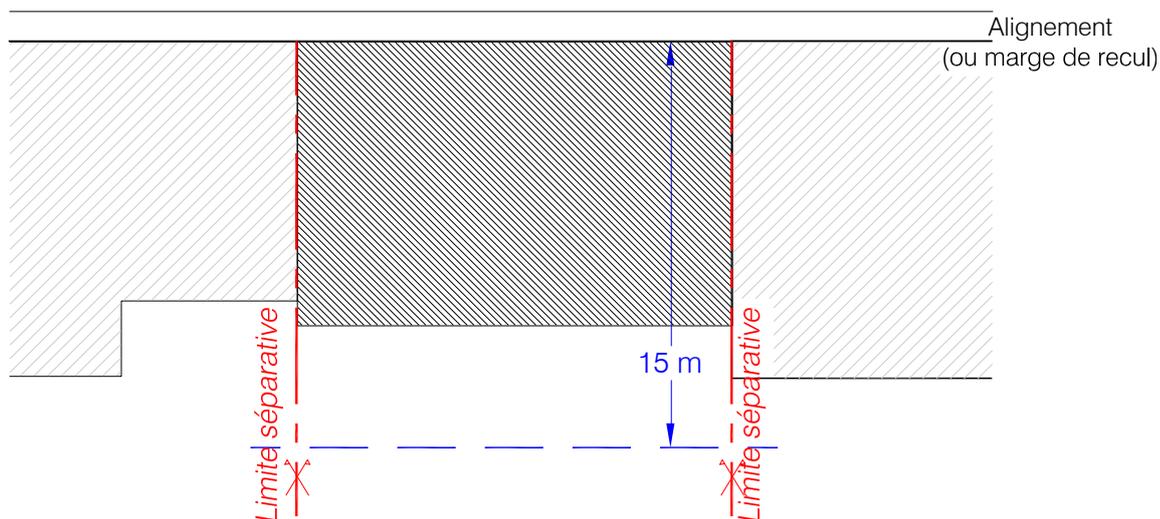
- 1) En secteur Ua, les constructions peuvent être édifiées sur limite. Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale

à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (cf *Schéma 5*).



*Schéma 5*

- 2) En secteur Ua, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul (cf *Schéma 6*).



*Schéma 6*

- 3) En secteur Ub, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être

au moins égale à **la moitié de** la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4 mètres 3 mètres** (cf Schéma 7).

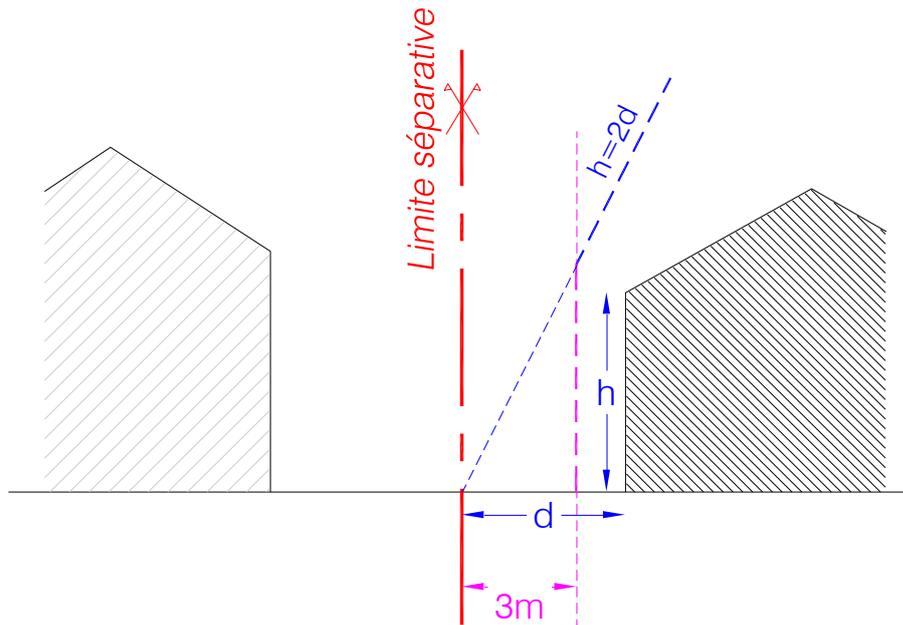


Schéma 7

- 4) Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle : si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle (cf Schéma 8) ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs de la parcelle (cf

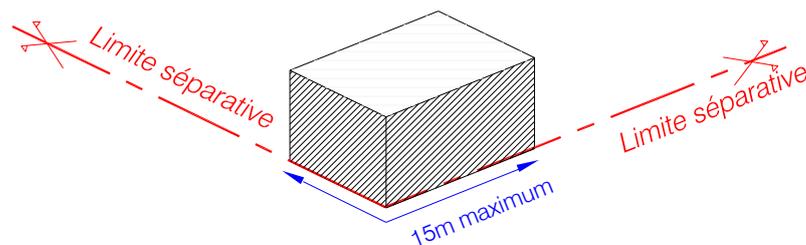


Schéma 9);

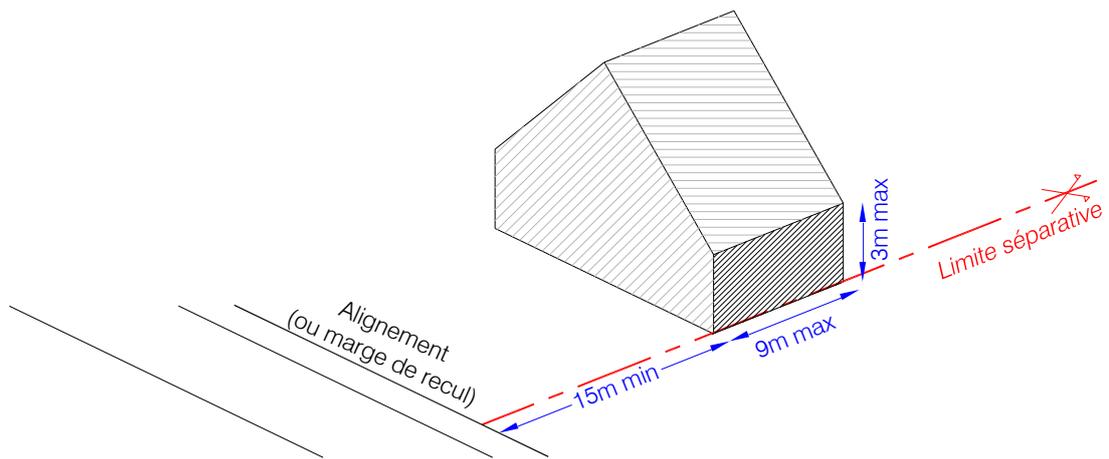


Schéma 8

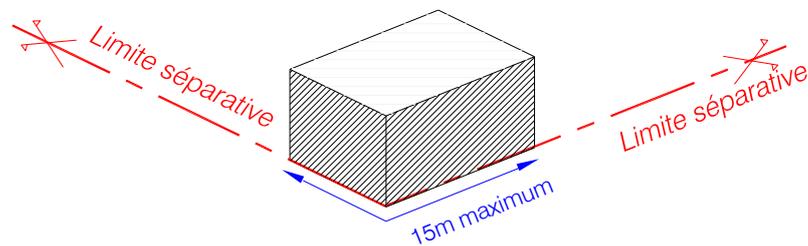
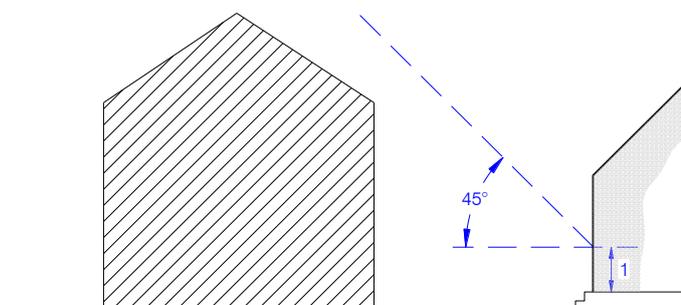


Schéma 9

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la hauteur ni la longueur sur limite ; toutefois lorsque les dimensions du bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative sont inférieures aux dimensions servant de référence à l'alinéa précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions servant de référence à l'alinéa précédent;
- 5) Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers du périmètre total du terrain.
  - 6) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 30 mètres (cf. zone inconstructible sur le plan de zonage).
  - 7) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## U8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant une construction à usage d'habitation et une construction annexe d'une surface maximale de 25m<sup>2</sup>, situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 2.5 mètres. Ces deux règles ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.
- 2) Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher (cf *Schéma 10* ). Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.



*Schéma 10*

- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## U9. Emprise au sol

- 1) En Ua, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain et l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder les 2/3 de la superficie du terrain.
- 2) En Ub, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain et l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 3) Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, l'emprise au sol cumulée autorisée est portée aux 3/4 de la superficie du terrain.
- 4) Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

- 5) Les règles d'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **U10. Hauteur maximum des constructions**

- 1) En zone Ua, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit, avec une hauteur maximale au faîtage de 12 mètres.
- 2) En zone Ub, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.
- 3) Les équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus des hauteurs fixées aux alinéas précédents, dans la limite de 1 mètre au-dessus du faîtage.

## **U11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1) Bâtiments :**

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 à 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 et du Patrimoine.

### **2) Toitures :**

- En secteur Ua, les toitures des constructions à usage d'habitation seront soit à 4 pans, soit à 2 pans, d'une pente comprise entre 40 et 50 degrés. D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, vérandas, chiens-assis et coyaux insérés dans le volume des toitures principales en pente.
- En secteur Ub, les toitures auront des pentes comprises entre 30 et 50 degrés. D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des

éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, vérandas, chiens-assis et coyaux insérés dans le volume des toitures en pente.

- Les toitures plates sont autorisées, dans toute la zone U, pour les bâtiments publics.
- Les toitures des constructions doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec ceux des toitures des bâtiments environnants.

### 3) Clôtures :

Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1.50 mètres et seront constituées soit par un dispositif à mailles, un dispositif à claire-voie ou par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 mètre surmontés ou non de grillages ou d'un dispositif à claire-voie. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des palissades ou des claustras d'aspect bois ou par des grillages élevés ou non sur murs bahuts et pouvant être doublés de verdure. La hauteur du mur ne devra pas excéder 1 mètre et la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

### 4) Matériaux :

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

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et les tons de couverture de toiture doivent être en harmonie avec le site, et soumis à l'avis du Maire.

## U12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement dont au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique, de dimension minimale de 2.5 x 6 mètres.
- 2) Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, et pour d'autres constructions nouvelles que celles évoquées à l'alinéa précédent, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe (page 43). Un

emplacement devra être réservé pour le stationnement des vélos, dont les dimensions répondront aux besoins de ces opérations.

- 3) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### U13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Toute surface non affectée à la construction, aux accès et au stationnement est considérée comme espace libre.
- 2) La superficie des espaces plantés ou engazonnés ou traités en jardin d'agrément et potager, doit être au moins égale
  - en Ua, au quart de la superficie du terrain.
  - En Ub, au tiers de la superficie du terrain.
- 3) La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature.
- 4) Les plantations existantes seront conservées au maximum. Au moins un arbre à haute tige est demandé pour 300m<sup>2</sup> d'espace libre. On privilégiera les arbres dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- 5) Les parkings végétalisés pourront être pris en considération dans le calcul des surfaces d'espaces plantés.
- 6) Un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement.

### U14. Coefficient d'occupation du sol

~~1) En zone Ua, aucun C.O.S. n'est fixé.~~

~~2) Le C.O.S. applicable à la zone Ub est fixé à 0,50.~~

~~3) Le COS ne s'applique pas aux équipements, bâtiments publics et d'infrastructure.~~

**Non réglementé.**

---

## 3. Zone AU

---

*Extrait du rapport de présentation :*

*Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle comprend trois secteurs AU/AUa destinés principalement à l'implantation de zones d'habitation :*

- AUa1 « Spitzaecker » : 2.3 ha
- AUa2 « Am Buehl » : 1.5 ha
- AU « Straengenaecker » : 0.5 ha

*Les zones AUa ont pour caractéristique principale de permettre une urbanisation immédiate. Les indices fixent la chronologie des zones à urbaniser.*

*La zone AU a pour caractéristique principale de permettre une urbanisation différée, et nécessite une modification / révision du PLU.*

### **AU1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les constructions, installations et dépôts de toute nature présentant un risque ou des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 2) L'aménagement, l'extension ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une aggravation des nuisances incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la sécurité des habitations voisines et à la salubrité de l'environnement urbain.
- 3) Les établissements commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 4) Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - les carrières, affouillements et exhaussements du sol autres que ceux nécessaires aux travaux d'infrastructure et à l'implantation des constructions,
  - les stationnements collectifs de caravanes y compris les terrains de camping,
  - les dépôts de véhicules,
  - la création d'étangs,
  - les activités équestres,
  - les habitations légères de loisirs.

## AU2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières

- 1) Toute construction non interdite en AU1, à condition qu'elle corresponde au caractère de la zone tel qu'il est défini dans le rapport de présentation, et qu'elle respecte le principe des orientations d'aménagement.
- 2) Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 3) Toute occupation et utilisation du sol constituant une entrave à l'entretien des cours d'eau et fossés ne pourra être implantée à moins de 10 mètres d'un cours d'eau et 6 mètres d'un fossé.
- 4) L'ouverture de la zone AU sera conditionnée à la réalisation d'une expertise environnementale en vue de la détermination de son caractère humide (au regard de la loi sur l'eau).

### **En secteur AUa :**

- 1) Les occupations et utilisations du sol non interdites en AU1, réalisées après restructuration du parcellaire dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, A.F.U., groupes d'habitation, etc...) et sous réserve de l'observation des prescriptions suivantes :
  - elles doivent permettre un développement harmonieux de l'agglomération, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, dans le cadre d'un habitat à dominante individuelle ;
  - le terrain d'opération doit être contigu à des équipements publics existants ;
  - les équipements propres aux opérations doivent être pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs, et doivent être réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, notamment du point de vue de l'organisation des réseaux, ainsi que d'une bonne intégration dans le site et le paysage ; en cas d'opération portant sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
  - toute opération d'aménagement doit s'inspirer des orientations d'aménagement jointes au dossier.
  - En secteurs AUa1 et AUa2, les opérations d'aménagement doivent être réalisées sur la totalité du secteur AUa concerné.

### **AU3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou voie privée donnant sur voie publique, ou avoir un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3) Aucune voie publique ou privée ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à :
  - 4 mètres pour desservir 2 logements au plus,
  - 6 mètres dans tous les autres cas.
- 4) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne doivent en aucun cas excéder 100 mètres de longueur.
- 5) Au passage d'ouvrage d'art, la largeur de chaussée doit être au moins de 5,50 mètres.

### **AU4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1) Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, et doit se conformer au règlement en vigueur.

#### **2) Assainissement**

En matière d'assainissement, toute construction nouvelle devra tenir compte des directives du zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

##### *2.1) Eaux usées*

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction susceptible de rejeter des eaux usées. En l'absence d'un réseau collecteur ou lorsque le raccordement au réseau collectif n'est pas possible, l'assainissement devra être provisoirement assuré par un système d'assainissement individuel répondant aux normes en vigueur et conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques doit être subordonnée à un prétraitement approprié.

A partir de la réalisation du système de traitement des eaux usées en collectif (station d'épuration), toute construction devra être raccordée dans les deux ans, selon la réglementation en vigueur.

### 2.2) *Eaux pluviales*

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dont l'évacuation se fera par infiltration dans le sol au moyen d'un puits perdu. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain seront tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, conformément au règlement en vigueur.

## 3) Electricité, Telecom, Câble

Les branchements d'électricité de moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

## 4) Déchets

Les constructions collectives doivent être équipées à l'intérieur de l'unité foncière d'un local ou d'une aire aménagée de stockage des déchets en attente de collecte.

## AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

## AU6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies concernées sont les voies ouvertes à la circulation, quelque soit leur statut (public, privé) ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

- 1) En secteur AUa, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale ~~5 mètres~~ **3 mètres** de l'alignement des voies. Toutefois les constructions peuvent être implantées sur l'alignement architectural des façades quand celui-ci est défini clairement par les immeubles avoisinants.

- 2) Pour les voies à créer, des conditions d'implantation différentes peuvent être autorisées, en considérant la fonction de la voie dans le réseau général de circulation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) En AUa, La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la **moitié de** différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4-mètres 3 mètres** (cf Schéma 11 ).

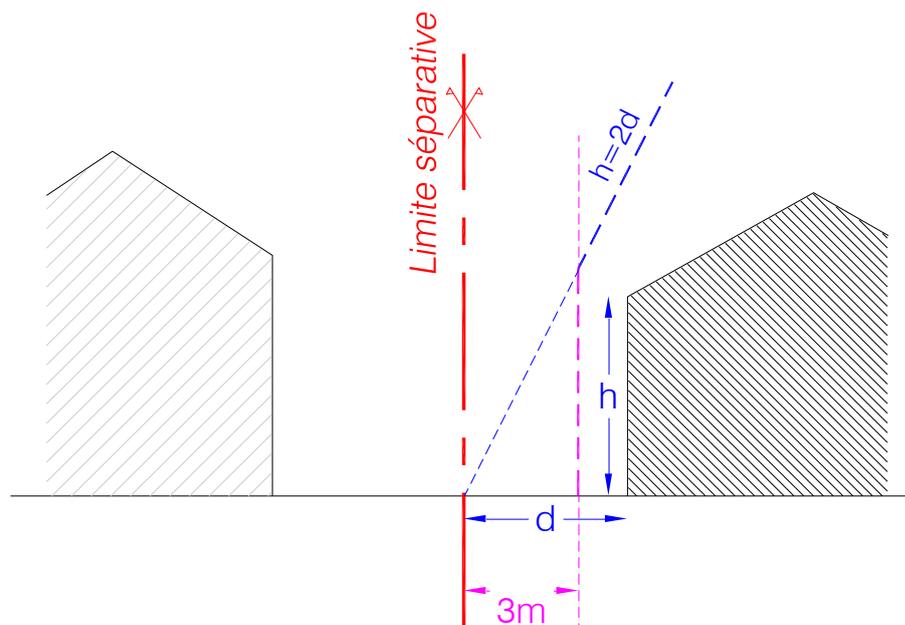


Schéma 11

- 2) Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, des constructions annexes peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle :
  - si leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre pour les cheminées et autres saillies reconnues indispensables, et si leur longueur sur limite n'excède pas 9 mètres mesurés sur un seul côté de la parcelle (cf Schéma 12 ) ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs de la parcelle (cf Schéma 13 );

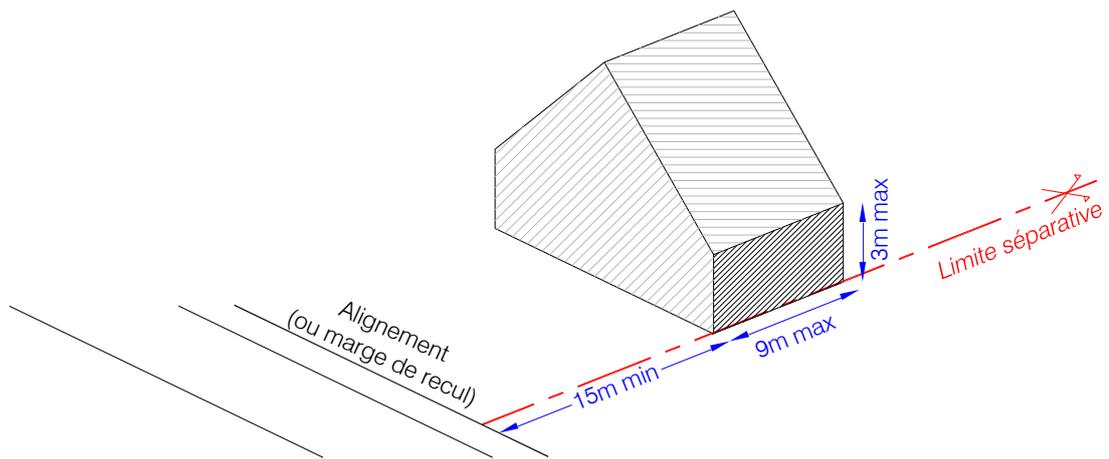


Schéma 12

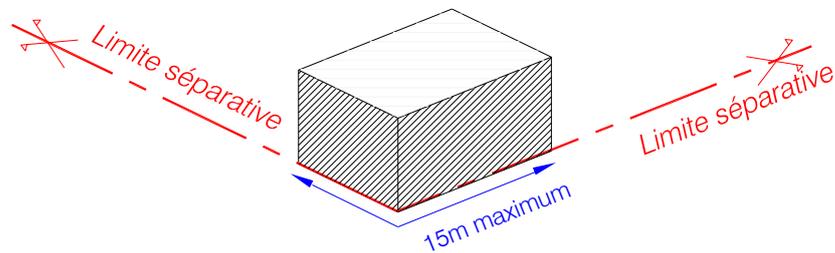
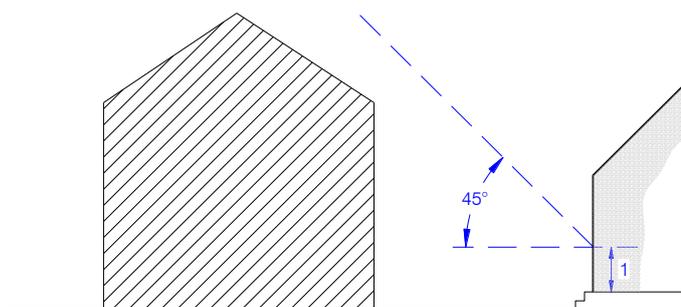


Schéma 13

- en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative, sans pouvoir en dépasser ni la hauteur ni la longueur sur limite ; toutefois lorsque les dimensions du bâtiment existant sur le fond voisin et implanté sur la limite séparative sont inférieures aux dimensions servant de référence à l'alinéa précédent, le bâtiment à édifier qui lui sera adossé peut atteindre les dimensions servant de référence à l'alinéa précédent;
- 3) Dans tous les cas, la longueur cumulée des bâtiments sur limite ne pourra dépasser le tiers du périmètre total du terrain.
  - 4) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions à usage d'habitation situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres. Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant une construction à usage d'habitation et une construction annexe d'une surface maximale de 25m<sup>2</sup>, situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 2.5 mètres. Ces deux règles ne s'appliquent pas pour les piscines non couvertes.
- 2) Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher (cf *Schéma 14* ). Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prend jour sur cette façade.



*Schéma 14*

- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## AU9. Emprise au sol

- 1) En AUa, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain et l'emprise au sol cumulée des constructions de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 2) Pour les constructions à usage d'activité agricole, artisanale ou commerciale, l'emprise au sol cumulée autorisée est portée aux  $\frac{3}{4}$  de la superficie du terrain.
- 3) Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

- 4) Les règles d'emprise au sol ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

## **AU10. Hauteur maximum des constructions**

- 1) En zone AUa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.
- 2) Les équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, peuvent être édifiés au-dessus des hauteurs fixées à l'alinéa précédent, dans la limite de 1 mètre au-dessus du faîtage.

## **AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **1) Bâtiments :**

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 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 et du Patrimoine.

L'implantation des constructions devra être cohérente avec celle des bâtiments situés à proximité.

### **2) Toitures :**

- En secteur AUa, les toitures auront des pentes comprises entre 30 et 50° degrés. D'autres pentes ne seront autorisées que si elles constituent des éléments d'accompagnement d'architecture, tels que terrasses, chiens-assis et coyaux insérés dans le volume des toitures principales en pente.
- Les toitures des constructions doivent être de coloris et d'aspect en harmonie avec ceux des toitures des bâtiments environnants.

### 3) Clôtures :

Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1.50 mètres et seront constituées soit par un dispositif à mailles, un dispositif à claire-voie ou par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,7 mètre surmontés ou non de grillages ou d'un dispositif à claire-voie. L'aspect des clôtures devra être en harmonie avec le voisinage.

Les clôtures séparatives de propriétés riveraines seront constituées par des palissades ou des claustras d'aspect bois ou par des grillages élevés ou non sur murs bahuts et pouvant être doublés de verdure. La hauteur du mur ne devra pas excéder 1 mètre et la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

### 4) Matériaux :

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

Les revêtements de façade, les teintes de ravalements extérieurs et les tons de couverture de toiture doivent être en harmonie avec le site, et soumis à l'avis du Maire.

## **AU12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Dans le cas d'opérations d'ensemble à usage d'habitation, notamment sous la forme de lotissements ou de groupes d'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques au moins deux aires de stationnement par logement dont au moins une aire non close et directement accessible depuis la voie publique, de dimension minimale de 2.5 x 6 mètres.
- 2) Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, et pour d'autres constructions nouvelles que celles évoquées à l'alinéa précédent, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe (page 43). Un emplacement devra être réservé pour le stationnement des vélos, dont les dimensions répondront aux besoins de ces opérations.
- 3) Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces surfaces minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### AU13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- 1) Toute surface non affectée à la construction, aux accès et au stationnement est considérée comme espace libre.
- 2) La superficie des espaces plantés ou engazonnés ou traités en jardin d'agrément et potager, doit être au moins égale au tiers de la superficie du terrain.
- 3) La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues au maximum. Au moins un arbre à haute tige est demandé pour 300m<sup>2</sup> d'espace libre. On privilégiera les arbres dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- 5) Les parkings végétalisés pourront être pris en considération dans le calcul des surfaces d'espaces plantés.
- 6) Un arbre devra être planté pour 4 places de stationnement.

### AU14. Coefficient d'occupation du sol

~~1) Le C.O.S. applicable aux zones AUa est fixé à 0,50.~~

~~2) Le COS ne s'applique pas aux équipements, bâtiments publics et d'infrastructure.~~

**Non réglementé.**

---

## 4. Zone A

---

*Extrait du rapport de présentation :*

*Il s'agit de la zone naturelle à vocation exclusivement agricole. Elle comprend un sous-secteur Aa, permettant les sorties d'exploitation.*

### **A1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Toutes installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, et notamment :
  - Les constructions, les lotissements,
  - Le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées.
  - L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - Toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs de caravanes,
  - les dépôts de matériaux de toute nature, de véhicules, etc.
  - les affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux visés à l'article A2.
  - toute construction et tout remblaiement ou affouillement en zone inondable
  - toute construction, installation ou clôture fixe à moins de 6 mètres du haut de la berge de tout cours d'eau
  - la création d'étangs.

### **A2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

- 1) Dans le secteur Aa, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur, et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- que ces constructions ou installations soient exclusivement destinées à la conduite de productions végétales ou animales ou au stockage, à la transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure, et qu'elle ne comprenne pas plus de 2 logements, d'une surface de plancher cumulée inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'exploitation devra mettre en valeur, au moins, soit une S.M.I. en activité d'élevage, soit 2 S.M.I.

Toutefois, la zone Aa n'est constructible qu'au-delà des distances suivantes par rapport aux zones U et AU en ce qui concerne :

- la création d'une nouvelle sortie d'exploitation : celle-ci devra être située à une distance minimale de 50 mètres d'une autre sortie d'exploitation le cas échéant.

D'autre part, les constructions ou installations à usage de collecte de stockage ou de production hors sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- 2) L'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions existantes, s'il n'y a pas création de nouveau logement.
- 3) Les abris de pâture, légers, démontables, sans fondation et entièrement ouverts sur un grand côté, à raison d'un seul abri par unité foncière, et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- 4) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
  - l'édification et la transformation des clôtures autres que celles à usage agricole,
  - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.
- 5) Les équipements à caractère linéaire et leurs annexes techniques s'ils sont liés à un réseau d'utilité publique, à la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau ainsi que les constructions, installations ou travaux nécessaires

(forage..) à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif (eau potable, assainissement, gaz, transport et distribution d'énergie électrique, réseaux hertziens, etc.).

- 6) Les aménagements linéaires liés à la mise en place de pistes cyclables.
- 7) L'aménagement d'étangs si leur implantation reste compatible avec le caractère agricole de la zone, notamment les espaces protégés, et si la superficie d'assiette de l'aménagement reste inférieure à 25 ares.

### **A3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

### **A4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### 1.1 Eau potable et assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables (cf. réglementation en vigueur).

#### 1.2 Électricité

Les réseaux d'électricité devront être souterrains sauf impossibilité technique.

#### 1.3 Téléphone

Les réseaux de téléphone devront être souterrains dans la partie privative sauf impossibilité technique justifiée.

## A5. Superficie minimale des terrains constructibles

Pour un terrain accueillant une nouvelle sortie d'exploitation, une surface minimale de 1 hectare sera exigée. Ce minimum n'est pas requis pour une exploitation déjà implantée.

## A6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
  - route départementale : 25 mètres,
  - autre voie : 10 mètres (Schéma 15).

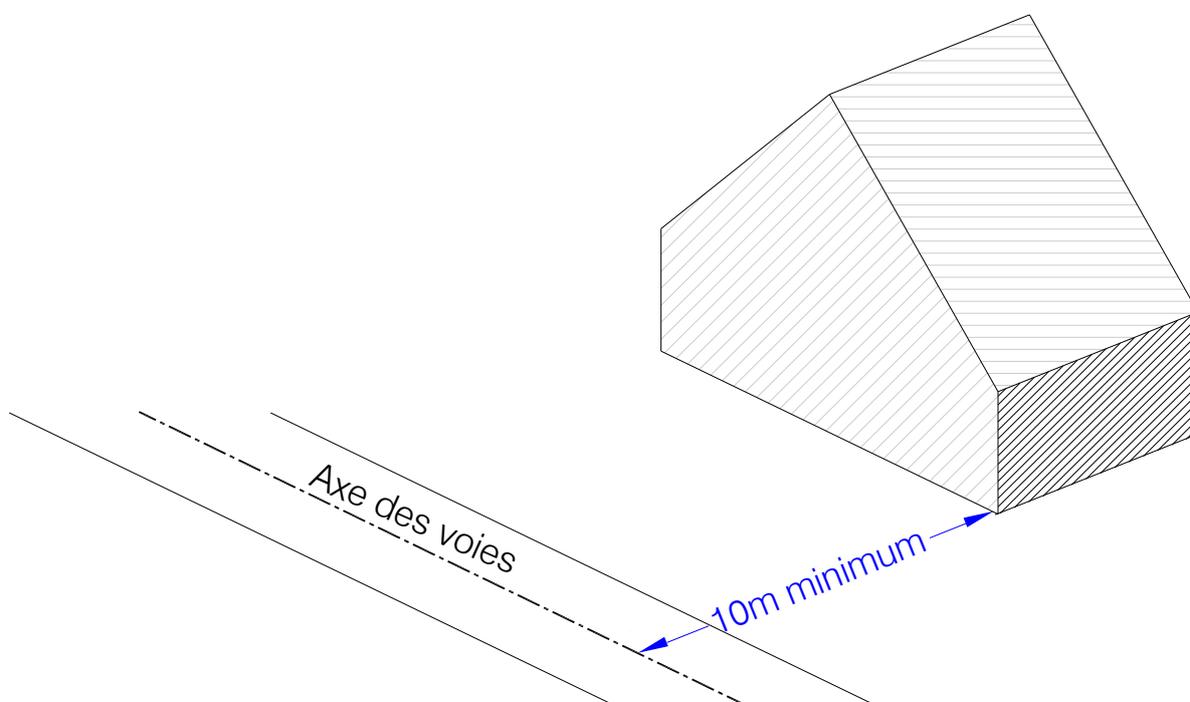


Schéma 15

- 2) Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins des berges de tout cours d'eau et fossé.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h = d$  avec 4 m mini) (voir Schéma 16).

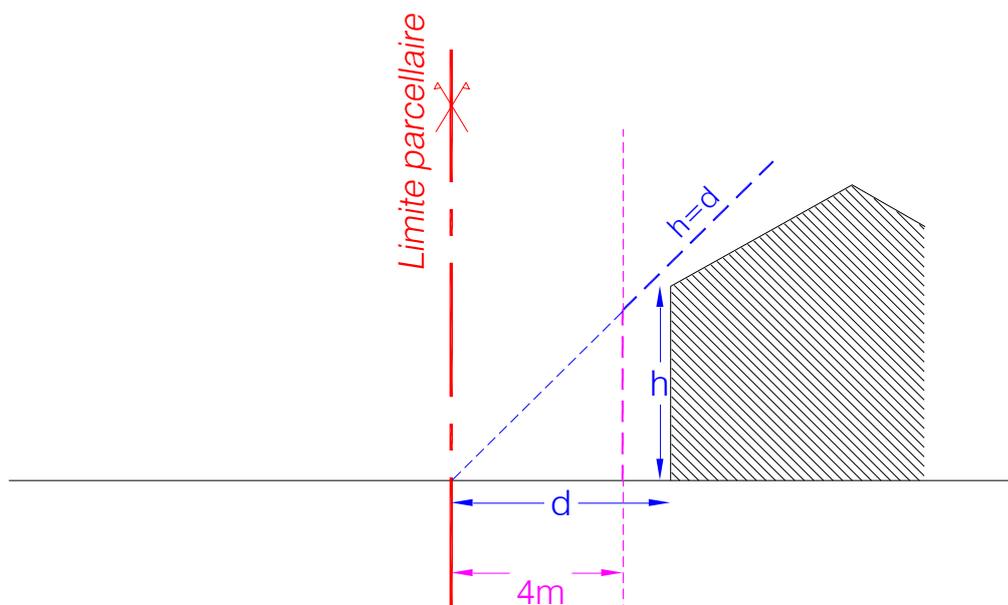


Schéma 16

- 2) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction quelle qu'en soit sa nature au point de la lisière de la forêt qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 30 mètres.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 6 mètres.
- 2) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A9. Emprise au sol**

Néant.

## **A10. Hauteur maximum des constructions**

- 1) La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage, comptée à partir du centre de la construction envisagée par rapport au terrain naturel préexistant, sauf nécessité de dépassement de cette hauteur pour des ouvrages techniques de faible emprise.  
Les équipements, constructions ou installations nécessaires aux exploitations agricoles, tels que souches de cheminées et de ventilation ou silos, peuvent être édifiés au-dessus de cette hauteur.
- 2) La hauteur des abris de pâture est fixée à 4 mètres au faîtage.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **A11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration paysagère dans le site.
- 2) Il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ;  
Les teintes et les revêtements doivent être en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- 3) Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.

## **A12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

### **A13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.**

- 1) Afin d'améliorer l'intégration paysagère des bâtiments agricoles, il est recommandé de planter les abords des bâtiments par des arbres en nombre suffisant et d'espèces adaptées, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- 2) Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.
- 3) Toute demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter un plan masse indiquant les espaces à végétaliser et arborer, et la nature des végétaux à y implanter.

### **A14. Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

---

## 5. Zone N

---

Extrait du rapport de présentation :

*Sont classées en zone N (art. R.123-8) les zones naturelles ou forestières à protéger au titre de la qualité du site et des boisements, ou en raison de leur caractère d'espace naturel.*

*Il comprend les secteurs suivants :*

- *Ns (zone réservée aux aires de jeux, de sports et de loisirs),*
- *Nj (zone de jardins et vergers),*
- *Ne (zone d'étangs),*
- *Nr (ripisylve le long des cours d'eau).*
- *Nd (déchets verts)*

Des éléments de paysage remarquables à protéger sont identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

- Des saules têtards à osier près de la chapelle, au lieu-dit « *Beimdich* » ;
- Une allée de frênes au lieu-dit « *Neuwegmatten* » ;
- Un poirier au lieu-dit « *In den Loechern* » ;
- Des chênes bicentenaires en pleine forêt au lieu-dit « *Im Holtz* » ;
- Un alizier en forêt communale au lieu-dit « *Heisteren* » ;
- La mare pédagogique au lieu-dit « *Steinaeckerle* ».

### **N1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions ou installations autres que celles nécessaires à la sauvegarde et à l'entretien du site et autorisées à l'article N2 et notamment :

- 1) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 2) La création de terrains de camping et de caravanage, sauf en zone Ns.
- 3) Les parcs d'attraction.
- 4) Le stationnement de caravanes, sauf en zone Ns.
- 5) Les dépôts de ferrailles, véhicules usagés et déchets sauf zones de déchets d'intérêt public et réglementé.
- 6) Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- 7) Les constructions édifiées à moins de 15 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 8) Les clôtures fixes édifiées à moins de 6 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 9) Les affouillements et exhaussements de sol, autres que ceux visés à l'article N 2.

10) Les constructions à usage d'habitation ou d'activité.

11) La création d'étang..

## **N2. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières**

- 1) Les travaux et installations liés à la réalisation ou au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure, la protection contre les inondations ou l'entretien des cours d'eau, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 2) Les occupations du sol et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration :
  - les coupes et abattage d'arbres dans les bois et forêts soumis au régime forestier.
  - l'édification et la transformation de clôtures autres qu'agricoles.
  - les captages, forages ou puits particuliers
  - les affouillements et exhaussement du sol liés aux opérations visées aux paragraphes précédents.
- 3) En zone Nj, les abris de jardin et les piscines sous réserve qu'ils s'intègrent au paysage et qu'ils ne nuisent pas aux vergers existants. Le changement d'affectation est interdit, les abris de jardin ne pourront être transformés en habitations.
- 4) En zone Ne, l'extension d'étangs et la réalisation d'abris de pêches à raison d'un abri par unité foncière.
- 5) En secteur Ns, les constructions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone sport et loisirs, après avis du Conseil Municipal.
- 6) En zone Nd, le stockage temporaire des déchets verts et des gravats.
- 7) Toute intervention, sur un des éléments de paysage remarquables à protéger identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration de travaux.

## **N3. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

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

## **N4. Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### 1.1 Eau potable et assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables (cf. réglementation en vigueur).

### 1.2 Electricité

Les réseaux d'électricité devront être souterrains sauf impossibilité technique.

### 1.3 Téléphone

Les réseaux de téléphone devront être souterrains dans la partie privative sauf impossibilité technique justifiée.

## **N5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **N6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Pour les voies ci-après, existantes ou projetées, les constructions devront être implantées à la distance minimale suivante de l'axe de la voie :
  - Route départementale : 25 mètres
  - Autre voie : 10 mètres
  - Sentier et chemin rural : 4 mètres.
- 2) Toute construction doit être implantée à 15 mètres au moins des berges de tout cours d'eau et fossé.
- 3) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 1) Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ou deux terrains liés par une servitude de cour commune ne pourra être inférieure à 4 mètres.
- 2) Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N9. Emprise au sol**

- 1) En secteurs Nj, les abris de jardin seront limités à une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- 2) En secteur Ne, les abris de pêche seront limités à une emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- 3) L'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N10. Hauteur maximum des constructions**

- 1) La hauteur maximale des abris, au faîtage, sauf en secteur Ns, est fixée à 3.50 mètres par rapport au niveau moyen de terrain naturel.
- 2) En secteur Ns, la hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 7 m par rapport au niveau moyen de terrain naturel.
- 3) Les règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements, ouvrages, constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) L'implantation, le volume et l'aspect extérieur (matériaux, teintes) des constructions et installations devront être conçus de façon à permettre leur intégration dans le site.
- 2) Il devra exister une concordance entre les revêtements et les coloris des façades et des toitures, et une harmonie architecturale entre les bâtiments d'exploitation agricole et d'habitation ;
- 3) Les teintes et les revêtements doivent être en harmonie avec le site, dans les tons et matériaux utilisés traditionnellement dans la région.
- 4) Sauf si des motifs techniques de fonctionnement s'y opposent, les bâtiments nouveaux sont groupés au maximum avec les bâtiments existants.

## **N12. Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

## **N13. Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- 1) En zone Nr, la ripisylve doit être protégée :
  - il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant, la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...) ;

- L'imperméabilisation des versants des berges est interdite : une bande végétalisée de 15 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public.

Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

## **N14. Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

---

## 6. Annexes

---

### 6.1 Normes minimales de stationnement

- logements :

Si le demandeur dépose la décomposition en logements de l'opération, les stationnements suivants seront demandés :

- chambre individuelles : 1 place/chambre
- studios et 2 pièces : 1,5 places : logement
- 3 pièces : 2 places/logement
- 4 à 5 pièces : 2,5 places/logement
- 6 et plus : 3 places/logement

Sinon, il devra être réalisé les aires de stationnements suivantes : pour une surface de plancher de la construction

- inférieure à 20 m<sup>2</sup> : 1 place
- comprise entre 20 et 50 m<sup>2</sup> : 2 places
- supérieure à 50 m<sup>2</sup> : 2 places pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire commencée.

Dans tous les cas, une place de stationnement devra être prévue à l'intérieur du volume bâti pour chaque logement.

- maisons individuelles : 2 places dont l'une devra pouvoir servir d'aire de lavage
- foyer de personnes âgées : 3 places/10 chambres
- commerces isolés : 60 % de la surface de plancher, minimum 2 places
- marchés : 60 % de la Surface de plancher + places aux véhicules des commerçants
- bureaux : 60 % de la Surface de plancher
- ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de plancher
- hôtels, restaurants : 60 % de la Surface de plancher
- salles de spectacles : 2 places/10 personnes
- salles de réunions : 2 places/10 personnes
- cultes : 1 place/15 personnes
- stades : entraînement : 10 % de l'emprise
- spectacles : 1 place/10 personnes
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m<sup>2</sup>/2 élèves