

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°1  
Approuvée*

## Knoeringue



### 3. Règlement modifié

MODIFICATION N°1

Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal du 02.08.2021

Le Maire



Juillet 2021



# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE 2 : LES ZONES URBAINES .....	9
Chapitre I - Règlement applicable au secteur UA .....	10
Chapitre II - Règlement applicable au secteur UB .....	21
Chapitre II - Règlement applicable au secteur UL.....	29
TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER .....	34
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU 1AU .....	35
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IAU 2AU .....	43
TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES.....	50
Chapitre I - Règlement applicable au secteur A.....	51
TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES .....	59
Chapitre I - Règlement applicable au secteur N .....	60

Les modifications apparaissent en caractères rouges ou barrés

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

## Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de KNOERINGUE (Haut-Rhin) **tel que délimité sur les documents graphiques du présent dossier.**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme en vigueur depuis le 27 mars 2017.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

**Article R.111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

### **Les zones urbaines :**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

### **Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

### **Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A.

### **Les zones naturelles :**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

### **Les emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

**Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** sont repérés sur les documents graphiques.

Extrait de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...)

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

~~**Les espaces boisés classés** au titre de l'article L. 130-1 ~~L.113-1~~ du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.~~

## **Champ d'application des articles 1 à 16 de chaque zone**

Les articles 1 à 16 ~~du~~ des Titres 2 à 5 ~~¶~~ 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 ;

- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

## **Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble du présent règlement**

### **Les annexes :**

Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, ~~les barbecues~~, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage, **carports**, ...), les piscines ~~couvertes dont le bassin fait au moins 10m<sup>2</sup>~~, atelier (bricolage, peinture...), ~~kiosque~~. Les annexes sont des constructions soit non contiguës au bâtiment principal soit contiguës mais sans accès intérieur direct (porte) entre les deux constructions. ~~Les annexes doivent être un complément à la construction principale et ont une emprise au sol limitée et au maximum de 20m<sup>2</sup> et une hauteur n'excédant pas 4 mètres hors tout.~~

### **Les extensions limitées :**

~~Les extensions limitées des constructions sont des bâtiments attenants à la construction principale, dont la superficie n'excède pas 40 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.~~

### **Définition de la surface de plancher :**

Article R111-22 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Les divisions de terrain et les servitudes de cours communes :**

Les règles édictées dans le règlement s'appliquent également aux terrains issus d'une division foncière initiale.

Au titre de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, les propriétaires peuvent déroger aux dispositions de l'article 7 du règlement par l'institution d'une servitude de « cours commune ».

### **Extrait de l'article R\*123-10-1 du CU :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme ~~et ce lot par lot et non pour la zone entière.~~, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.**

**Pour Knoeringue, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.**

**Cette règle doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques en toutes zones.**

### **Extrait de l'article L152-3 du CU :**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions ~~de la présente sous-section.~~ **des articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.**

### **Extrait de l'article L.111-15 du CU :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.



## Dispositions spécifiques applicables aux secteurs répertoriés par la trame graphique « zone inondable » sur les plans de zonage :

Sont uniquement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation :

- Les travaux de protection contre les crues et/ou destinés à réduire le risque inondation,
- Les aménagements et travaux d'entretien des infrastructures existantes,
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux,
- Les clôtures, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation,
- Les travaux hydrauliques.

## Dispositions relatives à la protection du cadre naturel et paysager au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré comme tel au plan de zonage. Les éléments remarquables du paysage repérés sont les suivants :

- **Éléments naturels :** remarquable, ripisylves et vergers.  
*Les éléments végétaux doivent être entretenus. En dehors de l'entretien, une intervention n'est possible que dans les cas suivants :*
  - 1 **Destruction autorisée.** Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel sans replantation équivalente sur l'unité foncière. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :
    - Création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle, la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres.
    - Gestion sanitaire de l'élément décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie).
    - Défense de la forêt contre les incendies (décision administrative).
    - Réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique.
    - Travaux déclarés d'utilité publique.
  - 2 **Déplacement.** Cas de suppression définitive d'une haie ou partie de haie ou d'un élément naturel avec replantation équivalente sur l'unité foncière sans exigence quant à la nature ou la composition de l'élément. Elle n'est autorisée que dans les cas suivants :
    - Cas de déplacement de haies ou parties de haies présentes sur ou en bordure de parcelle ayant fait l'objet d'un transfert de parcelle entre l'exploitation concernée et une autre exploitation. On entend par transfert de parcelles entre deux

~~exploitations les cas d'agrandissement d'exploitations, d'installation d'agriculteur reprenant partiellement ou totalement une exploitation existante, d'échanges parcellaires. Le déplacement est possible jusqu'à 100% de l'élément avec réimplantation sur ou en bordure d'une parcelle faisant partie de l'unité foncière.~~

3 ~~**Remplacement.** Cas de destruction suivie d'une réimplantation d'un nouvel élément au même endroit afin de remplacer des éléments morts, en dégénérescence liée à l'âge, devenus dangereux ou de changer d'espèces.~~

- ~~• Eléments naturels : zones humides.~~

~~Les zones à dominante humide sont repérées au plan de zonage. En cas de projet au sein des zones U ou A, une étude de détermination des zones humides devra être réalisée dans les secteurs concernés et les éventuelles zones humides avérées mises en avant à travers cette étude devront être préservées de toute urbanisation ou compensées au double de la surface si tout ou partie de la zone est impactée. Les secteurs où l'étude déterminerait l'absence de zone humide pourront être aménagés en fonction des possibilités offertes par le présent règlement. Dans tous les cas, elles sont inconstructibles en zone N.~~

- ~~• Eléments naturels : périmètre de protection de captage des eaux.~~

~~Les parcelles concernées par le périmètre de protection de captage des eaux repéré sur le plan de zonage sont strictement inconstructibles.~~

### **Le droit de préemption urbain :**

Le conseil municipal soumet le document d'urbanisme à l'application du droit de préemption urbain, conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

### **Les démolitions :**

Le conseil municipal soumet à l'obligation de permis de démolir tout projet de démolition situé sur le territoire communal, conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

### **Les Servitudes d'Utilité Publique :**

Les réglementations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique transcrites au plan des servitudes joint au dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme.

## TITRE 2 : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'**ancien** article R.123-5<sup>1</sup> du code de l'urbanisme : « *les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **UA** : correspond à un secteur mixte (ancien et récent) déjà urbanisé dont la vocation principale est l'habitat. Ce secteur intègre un sous-secteur **UAc** central ancien et traditionnel déjà urbanisé dont la vocation principale est l'habitat.
- **UB** : correspond aux extensions récentes au nord-ouest du village sous forme de lotissement dont la vocation principale est l'habitat.
- **UL** : correspond à un secteur intégrant la mairie, la salle des fêtes et les terrains attenants.

---

<sup>1</sup> Reste applicable au PLU de Knoeringue car celui-ci a été prescrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur UA

---

## **Article 1 - UA : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, ~~à l'exception de ceux liés aux activités admises~~ **sans lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLU.**

Les constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole et forestière autres que celles visées à l'article 2 – UaA.

**Les opérations incompatibles avec le document : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.**

**Pour les zones à dominante humide repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide qui n'aurait pas été soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.**

**Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des ripisylves repérées, sur les documents graphiques, comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces plantations à l'article 2.**

## **Article 2 - UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

L'extension des constructions et installations à destination d'artisanat, d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole et forestière, notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide est soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Dans les ripisylves repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les documents graphiques, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

## **Article 3 - UA : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre le stationnement des véhicules, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

## **Article 4 - UA : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

~~Lorsqu'ils~~ **Lorsque les réseaux** sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

~~Chaque branchement neuf~~ **construction neuve produisant des eaux usées** devra se raccorder obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 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 à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction (**rénovations exclues**), y compris les extensions des bâtiments existants (~~mais hors rénovations de ceux-ci~~), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - UA : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions particulières au secteur UA**

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.~~

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- ~~aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.~~

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

### **Dispositions particulières au secteur UAc**

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.~~

~~L'isolation extérieure des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.~~

~~Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :~~

- ~~• aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.~~
- ~~• aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée au-delà de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.~~

~~Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.~~

## **Article 7 - UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions particulières au secteur UA**

Toute construction ou installation doit être édifiée **soit** sur limite **ou soit** à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois **En cas d'implantation sur limite**, les **nouvelles constructions devront présenter** pourront être implantées sur limites séparatives leur :

- **une** hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excédant pas **6 4** mètres,
- **des longueurs cumulées sur limites ne dépassant pas 14** mètres,
- **une longueur n'excédant pas 8** mètres sur une seule limite.

**Une seule construction implantée sur limite(s) est autorisée pour chaque parcelle, et elle ne peut pas être implantée sur plus de 2 limites séparatives de la parcelle.**

- ~~• soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.~~

**Les constructions pourront également s'implanter sur limite dans les cas suivants :**

- soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

~~Il est précisé que ces 3 hypothèses peuvent être cumulées.~~

### **Dispositions particulières au secteur UAc**

~~Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite ou à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en~~



~~est la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.  
Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.~~

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ~~ou extensions limitées~~ des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Une distance d'au moins 3 mètres ~~peut~~ **devra** être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments **principaux** non contigus.

## **Article 9 - UA : emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article 10 - UA : hauteur maximale des constructions**

**Mode de calcul :**

- La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel ~~à l'~~ **d'**assiette de la construction.

### **Dispositions particulières au secteur UA**

La hauteur maximale mesurée au faîte du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur **maximale de** ~~comprise entre 2 et 8 mètres.~~

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée.

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions, y compris les combles aménageables, ne pourra excéder trois.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 m.

### **Dispositions particulières au secteur UAc**

~~La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.~~

~~Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.~~

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ~~aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.~~
- ~~aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée.~~

## **Article 11 - UA : aspect extérieur des constructions**

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

### **Les clôtures et murs de soutènement :**

Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 mètre et surmontés ou non de grilles ou de grillages, le dispositif ne devant pas être occultant. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupés à usage d'habitation, la hauteur et l'aspect des clôtures pourront donner lieu à des prescriptions particulières afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais (mur de remblai) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou composé de claire-voie, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre.

## **Dispositions particulières au secteur UA**

### **Les toitures :**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone et présenter une unité d'aspect avec les habitations et installations voisines.

~~Les toitures terrasses sont autorisées.~~

Les toitures des nouveaux bâtiments à usage d'habitation devront présenter :

- une pente supérieure ou égale à 30°,
- ou une toiture plate ou toiture terrasse (pente inférieure à 15°).

Toutefois, les toitures plates ou toitures terrasses des nouveaux bâtiments à usage d'habitation seront interdites dans une bande de 25 m de large de part et d'autre des voies repérées sur les plans de zonage, soit, en zone UA, de part et d'autre de :

- la rue d'Altkirch,
- la rue de la paix,
- la rue des Romains, entre le secteur UAc et la zone 1AU,
- la rue de Bâle,
- la rue de Muespach,
- la rue de Ranspach,
- la rue du Général de Gaulle.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

## **Les clôtures :**

~~Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.~~

## **Dispositions particulières au secteur UAc**

### **Les toitures :**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone et présenter une unité d'aspect avec les habitations et installations voisines.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

Les toitures devront être composées de tuiles mécaniques ou plates ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation est comprise entre 40 et 55°. Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux contemporains d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

### **Les clôtures :**

~~Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.~~

## **Article 12 - UA : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins **nouveaux** des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places **pour véhicules motorisés** par logement de moins de 50m<sup>2</sup> **de surface de plancher** et 3 places **pour véhicules motorisés** par logement d'une surface **de plancher** égale ou supérieure à 50m<sup>2</sup>.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements des normes minimales pourront être demandées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogations à reporter sur un autre terrain situé à proximité du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **Article 13 - UA : espaces libres, plantations et espaces boisés**

~~Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.~~

~~Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 (s'appliquent donc aux ripisylves mais aussi aux éléments se trouvant éventuellement dans l'emprise des zones humides ...) :~~

- ~~• Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.~~
- ~~• Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.~~
- ~~• En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.~~

**Sauf dans le secteur UAc : sur chaque parcelle, une surface équivalente à au moins 50 75 % des espaces libres de constructions, installations et stationnement sera traitée par un accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales, et des zones enherbées.**

**Les ripisylves matérialisées sur les documents graphiques, sont classées en tant qu'«Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme».**

## **Article 14 - UA : coefficient d'occupation du sol**

Non-réglémenté.

## **Article 15 - UA : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

## **Article 16 - UA : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur UB

---

### **Article 1 - UB : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaires à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, ~~à l'exception de ceux liés aux activités admises.~~ **sans lien avec une activité existante à la date d'approbation du PLU.**

Les constructions et installations à destination d'entrepôt, d'industrie et d'exploitation agricole et forestière.

**Les opérations incompatibles avec le document : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.**

**Pour les zones à dominante humide repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide qui n'aurait pas été soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.**

## **Article 2 - UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide est soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

## **Article 3 - UB : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

## **Article 4 - UB : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**



Lorsqu'ils **Lorsque les réseaux** sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

## **Eaux usées :**

### Eaux usées domestiques :

Chaque ~~branchement neuf~~ **construction neuve produisant des eaux usées** devra se raccorder obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 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 à la réglementation en vigueur.

## **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction (**rénovations exclues**), y compris les extensions des bâtiments existants (~~mais hors rénovations de ceux-ci~~), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - UB : superficie minimale des terrains constructibles**

Non-réglémenté.

## **Article 6 - UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, le nu de la façade devra être situé entre 5 et 15 mètres de la limite des voies et d'emprises publiques~~

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

L'isolation extérieure des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourra être réalisée en surplomb du domaine public dans la limite de 0,20 mètre supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment, sauf incompatibilité avec les règles d'accessibilité et circulation des personnes à mobilité réduite.

## Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à ~~6~~ 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - UB : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- **si elles présentent :**
  - **une hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excédant pas 4 mètres,**
  - **des longueurs cumulées sur limites ne dépassant pas 14 mètres,**
  - **une longueur n'excédant pas 8 mètres sur une seule limite.**

**Une seule construction implantée sur limite(s) est autorisée pour chaque parcelle, et elle ne peut pas être implantée sur plus de 2 limites séparatives de la parcelle.**

- ~~soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 4,5 mètres.~~
- soit en cas d'adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite de propriété voisine, sans pouvoir dépasser ni la longueur, ni la hauteur de la façade existante sur limite séparative.

- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12 mètres.

Il est précisé que ces 3 hypothèses peuvent être cumulées.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Une distance d'au moins 3 mètres devra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments principaux non contigus.

### **Article 9 - UB : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 10 - UB : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d' à l'assiette de la construction.

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur maximale de ~~comprise entre 2 et 8~~ mètres.

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions, y compris les combles aménageables, ne pourra excéder trois.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 m.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non règlementée.

## **Article 11 - UB : aspect extérieur des constructions**

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

### **Les toitures :**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les toitures des nouveaux bâtiments à usage d'habitation devront présenter :

- une pente supérieure ou égale à 30°,
- ou une toiture plate ou toiture terrasse (pente inférieure à 15°).

Toutefois, les toitures plates ou toitures terrasses des nouveaux bâtiments à usage d'habitation seront interdites dans une bande de 25 m de large de part et d'autre des voies repérées sur les plans de zonage, soit, en zone UB, de part et d'autre de la rue d'Altkirch.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

### **Les clôtures et murs de soutènement :**

~~Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.~~

~~La hauteur des clôtures donnant sur la voie publique est limitée à 1,50 m. En cas de mur plein, sa hauteur est limitée à 1,2m mais ce dernier pourra être surmonté par d'autres éléments jusqu'à une hauteur cumulée de 1,5 m.~~

~~La hauteur des clôtures donnant sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres.~~

Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 mètre et surmontés ou non de grilles ou de grillages, le dispositif ne devant pas être occultant. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupés à usage d'habitation, la hauteur et l'aspect des clôtures pourront donner lieu à des prescriptions particulières afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais (mur de remblai) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou composé de claire-voie, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre.

## **Article 12 - UB : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins **nouveaux** des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places pour **véhicules motorisés** par logement de moins de 50m<sup>2</sup> **de surface de plancher**, et 3 places **pour véhicules motorisés** par logement d'une surface **de plancher** égale ou supérieure à 50m<sup>2</sup>.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements des normes minimales pourront être demandées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé ~~par voie de dérogations~~ à reporter sur un autre terrain situé à proximité du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **Article 13 - UB : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Sur chaque parcelle, une surface équivalente à au moins 20 75 % des espaces libres de constructions, et installations et stationnement sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi les essences locales, et des zones enherbées.

### **Article 14 - UB : coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article 15 - UB : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

### **Article 16 - UB : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## Chapitre II - Règlement applicable au secteur UL

---

### **Article 1 - Article 1 - UL : occupation et utilisation du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - UL du présent règlement, ainsi que **notamment** :

- a. Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou aux fouilles archéologiques.
- b. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.
- c. Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux **sans lien avec les** activités admises.

### **Article 2 - UL : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admis :**

1. Les constructions à destination de loisirs, d'équipements et de services publics.
2. Les installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements publics d'infrastructure.
3. Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
4. Les aménagements des équipements sportifs existants.
5. **Les logements à condition qu'ils se situent dans le volume bâti existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.**
6. **Les aires de stationnement nécessaires aux usages permis dans la zone.**

### **Article 3 - UL : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non règlementé.

## **Article 4 - UL : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

~~Lorsqu'ils~~ **Lorsque les réseaux** sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

Chaque ~~branchement neuf~~ **construction neuve produisant des eaux usées** devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 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 à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction (**rénovations exclues**), y compris les extensions des bâtiments existants (~~mais hors rénovations de ceux-ci~~), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.



## **Article 5 - UL : superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article 6 - UL : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au-delà de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - UL : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée 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 3 mètres.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - a. aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions et installations autorisées.
  - b. aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution (énergie électrique, eau potable...). Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites cadastrales des cours d'eau et fossés.

## **Article 8 – UL : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - UL : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - UL : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

1. La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point de façade le plus bas de la construction.
2. Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 20 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

## **Article 11 - UL : aspect extérieur des constructions**

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, 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 - UL : obligations en matière de stationnement des véhicules**

~~Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.~~

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins nouveaux des constructions à usage d'habitation doit être assuré, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places pour véhicules motorisés par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 places pour véhicules motorisés par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 50m<sup>2</sup>.

~~Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.~~

~~Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements des normes minimales pourront être demandées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.~~

## **Article 13 - UL : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Non réglementé.

## **Article 14 - UL : coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Article 15 - UL : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

## **Article 16 - UL : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

## TITRE 3 : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'**ancien** article R.123-6<sup>2</sup> du code de l'urbanisme : « *les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* »  
Elles sont divisées en 2 secteurs :

- **IAU 1AU** : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme défini à l'article 2).
- **IIAU 2AU** : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme pouvant être ouvert à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU.

---

<sup>2</sup> Reste applicable au PLU de Knoeringue car celui-ci a été prescrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU 1AU

---

## Article 1 - IAU 1AU : occupation et utilisation du sol interdites

### Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.

Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, ~~à l'exception de ceux liés aux activités admises.~~

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.

Les constructions et installations à destination d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 – IAU 1AU.

**Les opérations incompatibles avec le document : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.**

## **Article 2 – IAU 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations

### **Conditions d'aménagement :**

Les occupations et utilisations du sol autorisées par l'application des articles 1 et 2 – IAU 1AU sont admises sans minimum de surface mais aux conditions suivantes :

- Se réaliser dans les conditions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à toutes la zone.
- Se réaliser sans compromettre un aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.

## **Article 3 - IAU 1AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### **Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

**Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.**

## **Article 4 – IAU 1AU : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

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

## **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

Lorsqu'ils ~~Lorsqu'ils~~ **Lorsque les réseaux** sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

## **Eaux usées :**

### Eaux usées domestiques :

Chaque ~~branchement neuf~~ **construction produisant des eaux usées** devra se raccorder obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 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 à la réglementation en vigueur.

## **Eaux pluviales :**

Pour toute nouvelle construction (**rénovations exclues**), y compris les extensions des bâtiments existants (~~mais hors rénovations de ceux-ci~~), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article 5 - IAU ~~1AU~~ : superficie minimale des terrains constructibles**

~~Sans objet.~~

## **Article 6 - IAU 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

~~Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.~~

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - IAU 1AU : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- **si elles présentent :**
  - **une hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excédant pas 4 mètres,**
  - **des longueurs cumulées sur limites ne dépassant pas 14 mètres,**
  - **une longueur n'excédant pas 8 mètres sur une seule limite.**

**Une seule construction implantée sur limite(s) est autorisée pour chaque parcelle, et elle ne peut pas être implantée sur plus de 2 limites séparatives de la parcelle.**

- ~~soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.~~
- soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12 mètres.



Il est précisé que ces hypothèses peuvent être cumulées.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

### **Article 8 - IAU 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

Une distance d'au moins 3 mètres devra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments principaux non contigus.

### **Article 9 - IAU 1AU : emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **Article 10 - IAU 1AU : hauteur maximale des constructions**

#### **Mode de calcul :**

~~La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.~~

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et maximale de 8 mètres.

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions, y compris les combles aménageables, ne pourra excéder trois.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 m.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non réglementée.

## **Article 11 - IAU 1AU : aspect extérieur des constructions**

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

### **Les toitures :**

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien doit correspondre au caractère de la zone.

Les toitures des nouveaux bâtiments à usage d'habitation devront présenter une pente supérieure ou égale à 30°.

Toutefois, les toitures terrasses ou plates (pente inférieure à 15°) sont également autorisées.

### **Les façades :**

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.

### **Les clôtures et murs de soutènement :**

~~Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.~~

Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 mètre et surmontés ou non de grilles ou de grillages, le dispositif ne devant pas être occultant. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupés à usage d'habitation, la hauteur et l'aspect des clôtures pourront donner lieu à des prescriptions particulières afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais (mur de remblai) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou composé de claire-voie, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre.

## **Article 12 - IAU 1AU: obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales**

~~Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.~~

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

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins nouveaux des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places pour véhicules motorisés par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, et 3 places pour véhicules motorisés par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 50m<sup>2</sup>.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

### **Article 13 - IAU 1AU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

Sur chaque parcelle, une surface équivalente à au moins 20 75 % des espaces libres de constructions, et installations et stationnement sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi des essences locales, et des zones enherbées.

### **Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article 15 - IAU 1AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

### **Article 16 - IAU 1AU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

# Chapitre II - Règlement applicable au secteur IAU 2AU

---

## Article 1 - IAU 2AU : occupation et utilisation du sol interdites

### Sont interdites :

~~Toutes les occupations et utilisations du sols susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.~~

~~Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :~~

- ~~• Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs.~~
- ~~• Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées ou des résidences mobiles de loisirs.~~
- ~~• Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.~~
- ~~• Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux nécessaire à une activité autorisée.~~

~~Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.~~

~~L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ainsi que la création d'étangs.~~

~~Le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.~~

~~Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.~~

~~Les constructions et installations à destination d'artisanat autres que celles visées à l'article 2 – IAU.~~

**Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2, et notamment :**

**Dans les zones à dominante humide repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide qui n'aurait pas été soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.**

## **Article 2 - IAU 2AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **~~Sont admises sous condition :~~**

~~Les constructions et installations à destination d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations~~

### **Conditions d'aménagement :**

~~Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 IAU sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

~~Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.~~

Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructures et de leurs annexes techniques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide est soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

## **Article 3 - IAU 2AU : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

### **Accès :**

~~Les possibilités d'accès carrossables à une voie publique peuvent être limitées à un accès par unité foncière en cas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.~~

### **Voirie :**

~~Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.~~

~~Les voies sans issues desservant plus de 6 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.~~

~~Néant~~

## **Article 4 - IIAU 2AU : desserte par les réseaux**

### **Eau potable :**

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

### **Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :**

~~Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.~~

### **Eaux usées :**

#### Eaux usées domestiques :

~~Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau existant. Le raccordement étant à la charge du pétitionnaire.~~

~~Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.~~

#### 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 à la réglementation en vigueur.~~

### **Eaux pluviales :**

~~Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.~~

Néant

## Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article 6 - IIAU 2AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **Dispositions générales**

~~Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques.~~

### **Dispositions particulières**

~~Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :~~

- ~~• aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.~~

~~Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.~~

## Article 7 - IIAU 2AU : 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 la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.~~

~~Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :~~

- ~~• soit lorsque leur hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 6 mètres.~~
- ~~• soit en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...). Dans ce cas la hauteur sur limite séparative de la construction ne pourra excéder 12 mètres.~~

~~Il est précisé que ces hypothèses peuvent être cumulées.~~



## **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ~~aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.~~
- ~~aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.~~

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 8 - IAU 2AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non-règlementé: Néant

## **Article 9 - IAU 2AU : emprise au sol des constructions**

Non-règlementé: Néant

## **Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

~~La hauteur des constructions et installations est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet, au point le plus bas dans l'emprise du futur bâtiment.~~

### **Dispositions générales**

~~La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur comprise entre 2 et 8 mètres.~~

~~Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.~~

### **Dispositions particulières**

~~Ces règles ne s'appliquent pas :~~

- ~~aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif dont la hauteur et le nombre de niveaux est non-règlementée.~~

Néant

## **Article 11 - IAU 2AU : aspect extérieur des constructions**

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

### **Les toitures :**

~~Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.~~

~~Elles devront être composées de tuiles mécaniques ou plates ou de matériaux en ayant l'apparence sauf en cas de recours à des équipements liés aux énergies renouvelable ou aux couvertures écologiques.~~

~~La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation est comprise entre 40 et 55°. Toutefois des formes de pentes différentes (vérandas, chiens-assis, toits plats...) pourront néanmoins être admises en tant qu'éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale des toitures des constructions à usage d'habitation.~~

~~Il n'y a aucune exigence de pente minimale pour les toitures des bâtiments autres qu'à usage d'habitation, ainsi que pour les annexes.~~

### **Les façades :**

~~Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition doivent être enduit ou recouvert d'un revêtement approprié. Les couleurs vives ou saturées ne sont pas autorisées.~~

### **Les clôtures :**

~~Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.~~

Néant

## **Article 12 - IAU 2AU : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales**

~~Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements~~

~~aménagés et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.~~

~~Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements des normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.~~

~~Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation et de bureau engendrant la création d'au moins 15 places de stationnement pour les véhicules motorisés, il est exigé également la création d'1 emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.~~

Néant

### **Article 13 - IIAU 2AU : espaces libres, plantations et espaces boisés**

~~Une surface équivalente à 20 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal. Celui-ci comportera des espaces plantés d'arbres et/ou des haies arborescentes choisis parmi des essences locales.~~

Néant

### **Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol**

~~Sans objet.~~

### **Article 15 - IIAU 2AU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

~~Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.~~

Néant

### **Article 16 - IIAU 2AU : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

~~Dans le cadre des nouvelles constructions, un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.~~

Néant

## TITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'**ancien** article R.123-7<sup>3</sup> du code de l'urbanisme : « *les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

Elles comprennent 1 secteur :

—La zone **A** :—secteur à **Knoeringue est** destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

---

<sup>3</sup> Reste applicable au PLU de Knoeringue car celui-ci a été prescrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur A

---

## **Article 1 – A : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - A du présent règlement, **et notamment :**

Dans les zones à dominante humide repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide qui n'aurait pas été soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Dans le périmètre de captage d'eau repéré comme « Elément remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : les travaux et occupations du sol de nature à altérer la qualité de la ressource en eau.

Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des ripisylves et des vergers repérés, sur les documents graphiques, comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces plantations à l'article 2.

La destruction de l'arbre remarquable, repéré sur les documents graphiques comme « Elément remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »

## **Article 2 - A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise en place de pistes cyclables, de cheminements piétonniers ou liés à une installation pédagogique.
- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public ou à des opérations de revalorisation des sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et ~~qu'ils ne réduisent pas le~~

~~champ d'inondation~~ et qu'ils préservent le libre écoulement des eaux ~~notamment ceux nécessaires à la création d'une mare pédagogique.~~

- Les aménagements destinés à prévenir les risques d'inondations.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que :
  - o la construction à usage d'habitation, soit édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.
  - o les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités touristiques ayant un rôle complémentaire à l'exploitation agricole et ayant pour support l'agriculture,
- Les constructions ou installations liées à la vente directe de produits à conditions qu'elles soient liées à une exploitation agricole,
- L'implantation de ruches mobiles ~~doit~~ **à condition d'être** conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- Les nouveaux bâtiments d'élevage et leurs annexes ~~doivent~~ **à condition d'être** édifiés à une distance au moins égale à 100 mètres de la limite des zones U et AU figurant ~~au plan de zonage~~ **aux documents graphiques** à l'exception des extensions des constructions et installations existantes notamment dans le cadre de leurs mises aux normes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les serres à condition qu'elles soient localisées à proximité de ~~l'existant~~ **l'exploitation existante**.
- **Dans les ripisylves et vergers, repérés comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les documents graphiques, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour : des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques, ou des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.**
- **Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide est soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.**

### **Article 3 - A : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès :**

Tout terrain doit avoir un accès d'une largeur compatible avec l'opération projetée. L'autorisation administrative 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.

### **Voirie :**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance ~~eu~~ **et** à la destination des immeubles qu'elles desservent. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

## **Article 4 - A : desserte par les réseaux**

### **~~Eau potable :~~**

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

~~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, à la charge du pétitionnaire, 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.~~

### **~~Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :~~**

~~Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.~~

### **~~Eaux usées :~~**

#### **~~Eaux usées domestiques :~~**

~~Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant. A défaut de branchement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.~~

~~Eaux usées non domestiques :~~

~~Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.~~

~~L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.~~

**Eaux pluviales :**

~~Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves ou raccordement au réseau d'eau pluviale...) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~Les dispositions réglementaires 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.~~

**Article 5 - A : superficie minimale des terrains constructibles**

~~Sans objet.~~

**Article 6 - A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Dispositions générales**

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé au-delà de 10 mètres de l'axe des voies **publiques et des** emprises publiques.~~



Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite **entre l'emprise publique et l'emprise privée**, ou au-delà de 0,50 mètre de l'alignement des voies **publiques**.

Toute construction ou installation **nouvelle** doit être édifée à une distance au moins égale à ~~20~~ **10** mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement de tout point de cette **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.

### **Dispositions particulières**

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ~~en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ou démoli depuis moins de 10 ans.~~
- aux constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles d'implantation **du présent PLU**, et qui font l'objet d'un projet d'aménagement, de transformation ~~ou d'extension~~, à condition que les travaux aient pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou de ne pas aggraver la situation au regard des règles édictées ci-dessous.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre de la limite séparative.

Toute construction ou installation **nouvelle** doit être édifée à une distance au moins égale à ~~20~~ **10** mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 8 - A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - A : emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 10 - A : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel ~~à~~+d'assiette de la construction.

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 12 mètres au faîtage sauf nécessité de dépassement par des éléments techniques de faible emprise (tels que souches de cheminées, et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ~~murs-pignons~~ et gardes corps...). La hauteur maximale des abris de pâture est fixée à 5 mètres.

### **Cas des constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole**

La hauteur maximale mesurée au faîte du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur ~~comprise entre 2 et~~ maximale de 8 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, ascenseurs... sont exemptés de la règle de hauteur.

### **Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations et extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à la hauteur d'origine de la construction faisant l'objet des travaux.
- Aux silos agricoles.

## **Article 11 - A : aspect extérieur des constructions**

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

### **Les remblais et déblais :**

Aucun remblai ne pourra excéder une pente supérieure à 45 % à compter du terrain naturel.

### **Les matériaux :**

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs **et des façades** seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. ~~Les couleurs trop vives ne sont pas autorisés.~~

## **Article 12 - A : obligations en matière de stationnement des véhicules**

### **Dispositions générales**

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

## **Article 13 - A : espaces libres, plantations et espaces boisés**

~~Les plantations existantes identifiées, au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.~~

~~Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :~~

- ~~• Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.~~
- ~~• Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.~~
- ~~• En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.~~

**Les ripisylves, vergers, et l'arbre remarquable, matérialisés sur les documents graphiques, sont classés en tant qu'« Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».**

## **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article 15 - A : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

## **Article 16 - A : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## TITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'**ancien** article R.123-8<sup>4</sup> du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.~~ »

- *soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.*

~~Elles comprennent un secteur :~~

**La zone N à Knoeringue** ~~est~~ destinée à préserver les zones à forte valeur écologique.

---

<sup>4</sup> Reste applicable au PLU de Knoeringue car celui-ci a été prescrit avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

# Chapitre I - Règlement applicable au secteur N

---

## **Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites**

### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 - N du présent règlement, **et notamment :**

Pour les zones à dominante humide repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide qui n'aurait pas été soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

Dans le périmètre de captage d'eau repéré comme « Elément remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : les travaux et occupations du sol de nature à altérer la qualité de la ressource en eau.

Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des ripisylves et des vergers, repérés sur les documents graphiques comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces plantations à l'article 2.

La destruction de l'arbre remarquable, repéré sur les documents graphiques comme « Elément remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »

## **Article 2 - N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont admises sous condition :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes **sont autorisées**, ~~liées ou non à la desserte de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec le caractère inondable de la zone,~~ avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements et travaux nécessaires à la mise en place de pistes cyclables, de cheminements piétonniers ou liés à une installation pédagogique.

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public ou à des opérations de revalorisation de sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et ~~qu'ils ne réduisent pas le champ d'inondation et~~ qu'ils préservent le libre écoulement des eaux. ~~notamment ceux nécessaires à la création d'une mare pédagogique.~~
- Les aménagements destinés à prévenir les risques d'inondations.
- L'implantation de ruches mobiles ~~doit être~~ à condition d'être conçue et localisée pour assurer la sécurité du voisinage.
- ~~La rénovation et reconstruction des abris de pêche existants sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol ou la hauteur de l'existant.~~
- ~~La création d'un abri de pêche dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à condition de se situer à proximité immédiate d'un étang préexistant.~~
- L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ~~en cas d'inondation.~~
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation des biens et des occupants.
- Dans les ripisylves et vergers, repérés comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les documents graphiques, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour : des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques, ou des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.
- Conformément aux articles L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement, toute imperméabilisation ou remblai d'une zone humide est soumis à déclaration (jusqu'à 1 ha), ou à autorisation (supérieur à 1 ha) auprès des services concernés de la police de l'eau.

### **Article 3 - N : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

Non règlementé.

### **Article 4 - N : desserte par les réseaux**

Non règlementé.

### **Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article 6 - N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

~~Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage,~~ Le point de la construction le plus proche des voies et emprises publiques devra être situé **soit** sur **la limite entre l'emprise privée et l'emprise publique**, ~~ou~~ **soit** au-delà de 1 mètre de la limite des voies et d'emprises publiques.

Toute construction ou installation **nouvelle** doit être édifiée à une distance au moins égale à ~~40~~**20** mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 7 - N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 4 mètres. Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à ~~40~~ **20** mètres des berges des cours d'eau et fossés.

## **Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 - N : emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article 10 - N : hauteur maximale des constructions**

### **Mode de calcul :**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel à l'**d'**assiette de la construction.

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres au **fâi**itage.

## **Article 11 - N : aspect extérieur des constructions**

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, 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 : obligations en matière de stationnement des véhicules**

Non règlementé.

## **Article 13 - N : espaces libres, plantations et espaces boisés**

~~Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Toute atteinte à l'un de ces éléments nécessite une demande préalable en mairie.~~

~~Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.151-23 :~~

- ~~• Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie ou une ripisylve est interdit.~~
- ~~• Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées. Néanmoins, dans le cas d'arbres faisant l'objet d'une exploitation, les coupes à blanc sont autorisées.~~
- ~~• En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie ou une ripisylve, il doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. Par ailleurs, cette suppression ne doit pas compromettre le fonctionnement écologique de la haie ou de la ripisylve en question.~~

Les ripisylves, vergers, et l'arbre remarquable, matérialisés sur les documents graphiques, sont classés en tant qu'«Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme».

## **Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article 15 - N : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé. Néanmoins, pour rappel, les réglementations thermiques en vigueur s'appliquent.

## **Article 16 - N : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



