

COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU

## SOULTZERLAND

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER,  
SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

## SURBOURG

### Règlement

REVISION N°1  
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE  
A LA DELIBERATION DU  
23 JAN. 2012

A HOHWILLER  
LE

24 JAN. 2012

LE PRESIDENT

Charles GRAF





**Communauté de communes  
du SOULTZERLAND**

**Commune de SURBOURG**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **REGLEMENT**



**O.T.E. ingénierie**

OMNIUM TECHNIQUE EUROPÉEN

1 rue de la Lisière  
BP 40110  
F - 67403 ILLKIRCH CEDEX  
Tél. 03 88 67 55 55 - Fax 03 88 66 70 80

Maurice Valérie  
**FREY - GOBYN**  
**ARCHITECTES**  
**URBANISTES**  
25, rue des Fontaines 67200 STRASBOURG  
Tél. 03 88 30 17 26 / Fax. 03 88 29 82 55



Document approuvé le 23 janvier 2012

**TITRE I**

---

**DISPOSITIONS GENERALES**

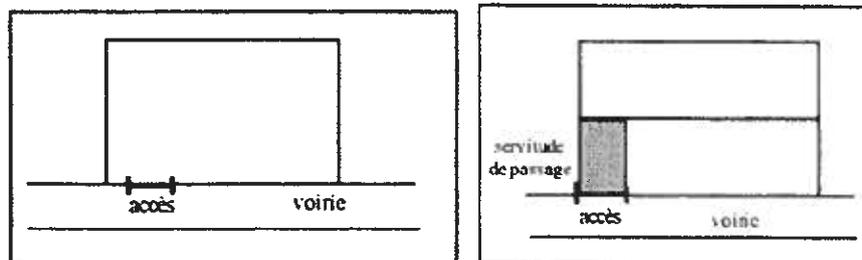
## **Article 1: Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Surbourg du Département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67487)

## **Article 2: Lexique**

### **Accès**

L'accès est défini comme étant le point de pénétration sur une unité foncière sur laquelle est projetée une opération à partir de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique, ou la portion franchissable entre la limite séparant l'unité foncière de la voie d'accès ou de desserte ouverte à la circulation publique. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



### ***Affouillement et exhaussement du sol***

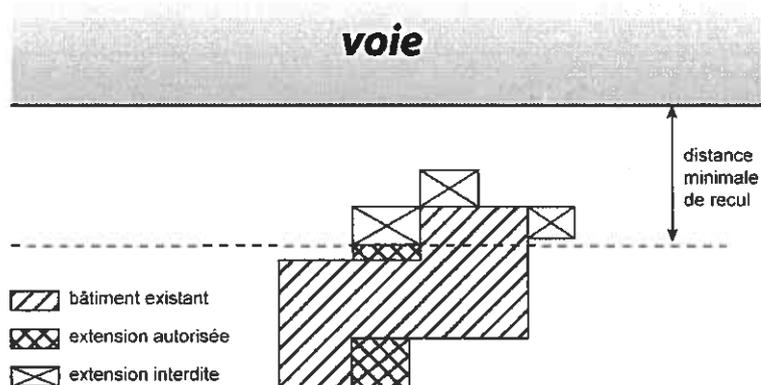
Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

## Aggravation de la non conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :

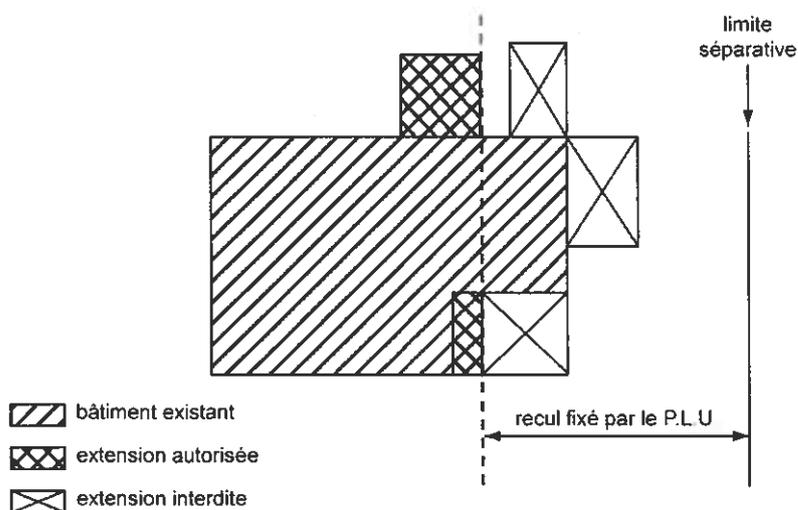
- par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée

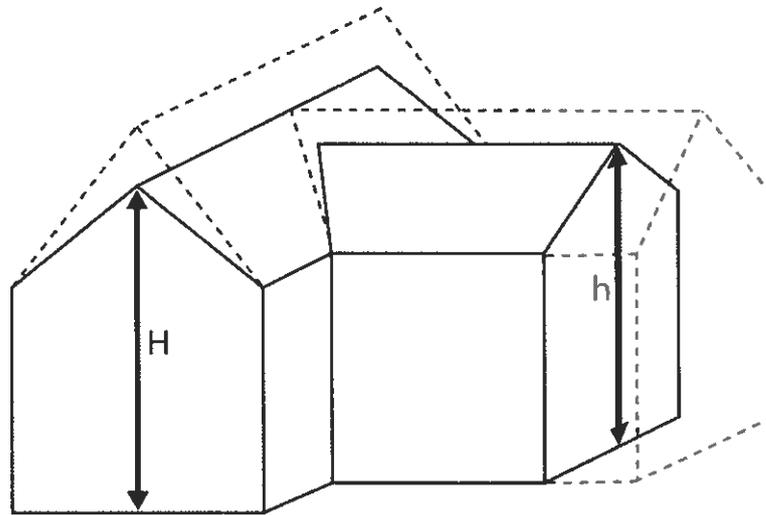


- par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé



- par rapport à la hauteur  
toute surélévation du bâtiment existant au-delà de la hauteur édictée par la règle



— bâtiment existant  
- - - - extension interdite

H hauteur du bâtiment  
h hauteur fixée par le PLU

- par rapport à l'aspect extérieur  
Les éléments listés dans la règle mais non concernés par le projet n'ont pas l'obligation d'être modifiés pour suivre la règle

### **Alignement**

On considère l'alignement comme la limite (constituée par un plan vertical) entre le fond privé et la voie.

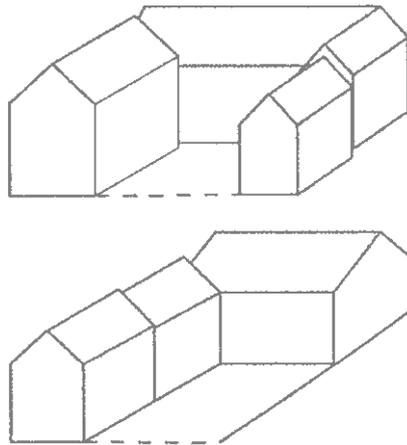
### **Carrière**

Terrain à ciel ouvert d'où l'on extrait des matériaux destinés à la construction (calcaire, argile...). Les carrières relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

## **Corps de ferme**

Unité foncière bâtie, composée de plusieurs bâtiments, distincts selon leur fonction (habitation, étable, écurie, grange) et réunis autour d'une cour fermée ou non. Les dimensions de la propriété et l'importance des bâtiments contribuent à orienter la forme et l'implantation des bâtiments en L ou en U.

L'habitation est le plus souvent située à l'avant et présente pignon sur rue, l'entrée et les accès aux bâtiments se font par la cour.



## **Emprise au sol**

Surface de terrain occupée par les constructions, débords (balcons, terrasse, débords de toiture,...), piscines couvertes et sous-sol compris.

L'emprise au sol est considérée comme faible lorsqu'elle n'excède pas 2 m<sup>2</sup>.

## **Extension limitée**

L'extension est limitée si elle ne dépasse pas 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

## **Façade**

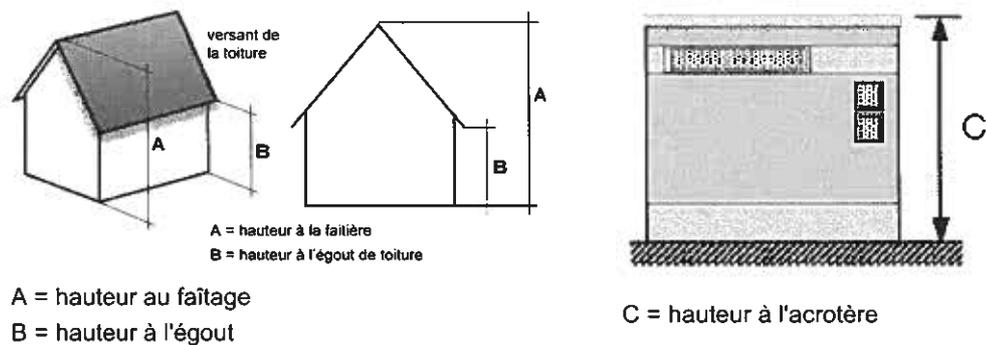
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis les éléments de composition.

## **Façade principale ou façade avant**

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis la voie ou "façade sur rue".

## Hauteur des constructions



## Léger recul

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport à la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.80 mètres.

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées distinctes.

## Ordonnancement sur rue

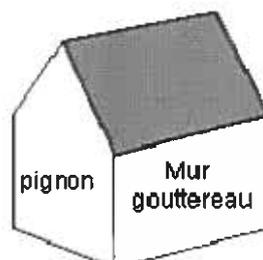
Organisation du bâti par rapport à la rue, en termes de recul de la façade avant par rapport à l'alignement

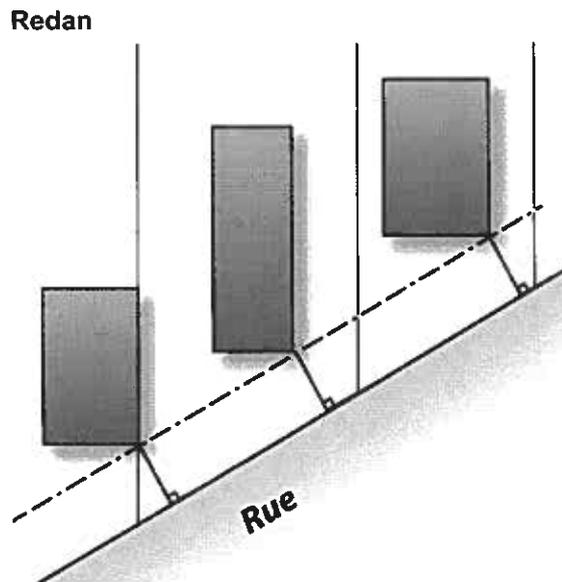
## Petite construction

Est considérée comme une petite construction, toute construction présentant moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout. Une construction supérieure à ces dimensions est considérée comme majeure.

## Pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble, et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.





Le redan est le point définissant la distance la plus courte perpendiculairement entre la limite de la voie publique et le point le plus proche de la façade.

### ***Terrain naturel***

Le terrain naturel correspond au terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme.

### ***Unité foncière***

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

### ***Voie***

Une voie correspond à l'emprise publique ou privée qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules.

## **Article 3 : 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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UJ,
- la zone UE,
- la zone UX.

### ***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. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU,
- la zone 2AU,
- la zone 2AUX.

### ***Les zones agricoles***

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont:

- la zone AA,
- la zone AC.

### ***Les zones naturelles***

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont:

- la zone NA,
- la zone NH.

## **Les autres périmètres**

- Les emplacements réservés  
Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les POS ou les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.  
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
- Les éléments remarquables du paysage  
Le code de l'urbanisme permet "d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "  
Les éléments identifiés comme constituant des éléments remarquables du paysage sur le ban communal sont repérés aux documents graphiques par des graphismes spécifiques.
- Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître la zone inondable

**TITRE II**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### **Caractère de la zone UA :**

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UA correspond au centre ancien de la commune de Surbourg et à ses « faubourgs ». Elle est divisée en deux secteurs : le secteur UAa et le secteur UAb. Le secteur UAa comprend un sous-secteur UAad qui n'est pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1UA : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et les entrepôts,
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement (distance de polices sanitaires agricoles par rapport aux tiers),
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (\*), gravière ou la création d'étang.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol (\*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ou à but archéologique,
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat,
- l'extension des exploitations agricoles existantes à condition de ne pas créer de nuisance supplémentaire.

## **Article 3UA : Accès et voirie**

### **I Accès (\*)**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès des véhicules soit établi sur la voie (\*) où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

### **II Voirie**

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir,
- lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, les nouvelles voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres,

- les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **Article 4UA : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

#### ***Eaux usées***

##### ***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Dispositions particulières au secteur UAad : l'assainissement autonome est autorisé, selon la réglementation en vigueur, mais le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

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

Les branchements privés doivent être enterrés, si les lignes publiques le sont.

## **Article 5UA : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, ces dispositions s'appliquent pour conserver la configuration générale d'implantation sur la voie principale.

### **II Dispositions générales applicables au secteur UAa**

- Sur chaque unité foncière, les constructions devront respecter les ordonnancements (\*) existants rue par rue, sans pouvoir s'implanter au-delà de 3 mètres de l'alignement (\*) des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ainsi qu'aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- Les petites constructions (\*) ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure (\*) sur l'unité foncière (\*). De plus, elles ne pourront s'implanter en première ligne que s'il existe déjà une construction majeure en première ligne sur l'unité foncière.
- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans (\*) doivent être respectés.
- Les façades implantées à l'alignement des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **III Dispositions générales applicables au secteur UAb**

- Sur chaque unité foncière, les constructions devront respecter les ordonnancements (\*) existants rue par rue, la façade avant (\*) ne pouvant déroger à un recul compris entre 3 et 8 mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ainsi qu'aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- Les petites constructions (\*) ne pourront s'implanter que s'il existe déjà une construction majeure (\*) sur l'unité foncière.
- Les petites constructions pourront s'implanter en première ligne si leur façade avant est en retrait par rapport à la construction majeure, ou au mieux alignée sur celle-ci.
- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **IV Dispositions particulières applicables aux secteurs UAa et UAb**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

#### **I Dispositions générales**

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure (\*) implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire,
- soit en léger recul (\*),
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

## **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

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

### **I Dispositions générales**

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière (\*), accolés ou non, les bâtiments devront respecter les principes d'implantation rappelant la forme traditionnelle des corps de ferme (\*).

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions limitées (\*) des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article.

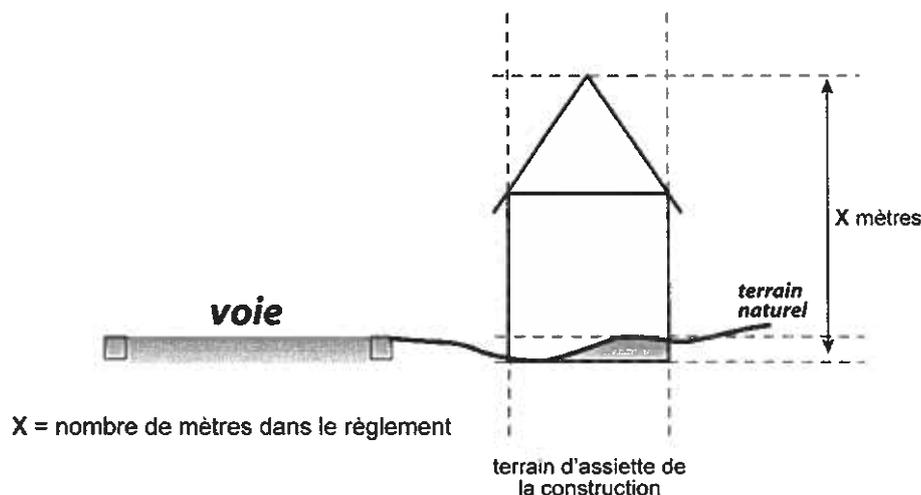
## **Article 9UA : Emprise au sol**

### **I Dispositions générales**

L'emprise au sol (\*) maximale cumulée est fixée à 70 % de l'unité foncière (\*) intégrée à la zone UAa, UAb ou UAad.

## Article 10UA : Hauteur maximale des constructions

En zone UA, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.



### **I Dispositions générales**

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faitage ou à l'acrotère (\*).

Elle est fixée à :

- 8 mètres à l'égout et à l'acrotère,
- 13 mètres au faitage.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 11UA : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

### **II Dispositions particulières**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

#### ***Surfaces extérieures***

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.

#### ***Toitures***

Les toitures à pans des constructions présenteront une pente comprise entre 45 et 52°. Il est précisé que des adaptations pour les pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).

Les toitures plates pourront être créées, soit en deuxième ligne, soit sur la partie arrière de la première construction.

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

#### ***Clôtures***

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre et la hauteur des murs ou parements pleins est limitée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement. Au dessus de ces murets, les clôtures opaques sont interdites.

## **Remblais**

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (\*). En cas de buttes contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 70 cm d'altitude par rapport au terrain naturel.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 12UA : Stationnement des véhicules**

### **I Dispositions générales**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. En particulier, le nombre de places est également dû dans le cas de réhabilitation de bâtiments existants, même s'il n'y a pas création de SHON.

Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

### **II Dispositions particulières**

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON.

## **Article 13UA : Espaces libres et plantations**

### ***Dispositions générales***

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Au minimum 70% des espaces non bâtis de l'unité foncière (\*) intégrés dans la zone UA devra rester perméable aux eaux pluviales et la moitié de ces espaces perméables devra être végétalisée.

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

## **Article 14UA : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

---

### **Caractère de la zone UB :**

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB correspond à la partie urbanisée plus récemment de la commune de Surbourg, reflétant en majorité un bâti isolé sur sa parcelle.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel et les entrepôts,
- les constructions ou installations agricoles aggravant les distances d'éloignement (distance de polices sanitaires agricoles par rapport aux tiers),
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (\*), gravière ou la création d'étang.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol (\*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ou à but archéologique,
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité de l'habitat,
- l'extension des exploitations agricoles existantes à condition de ne pas créer de nuisance supplémentaire.

## **Article 3UB : Accès et voirie**

### **I Accès (\*)**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès des véhicules soit établi sur la voie (\*) où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3mètres.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

## **Article 4UB : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

#### ***Eaux usées***

##### ***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés, si les lignes publiques le sont.

## **Article 5UB : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

### **II Dispositions générales**

- Sur chaque unité foncière, les constructions majeures (\*) devront respecter les ordonnancements (\*) existants rue par rue, la façade avant ne pouvant déroger à un recul compris entre 3 et 8 mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer. Cette règle ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie et aux terrains ainsi qu'aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- Lorsqu'ils existent sur les parcelles voisines, les redans doivent être respectés.
- Des petites constructions (\*) ne pourront être édifiées que si l'emprise foncière supporte une construction majeure.
- Les façades implantées à l'alignement (\*) des voies ne disposeront d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie publique.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **III Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant,

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire, sauf s'il existe, en regard sur le fond voisin, une construction majeure implantée à moins de 0.80 mètres de cette limite parcellaire
  - lorsque la construction s'implante sur limite parcellaire latérale (\*), la longueur des façades sur cette limite ne peut dépasser 12 mètres
- soit en léger recul (\*)
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

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

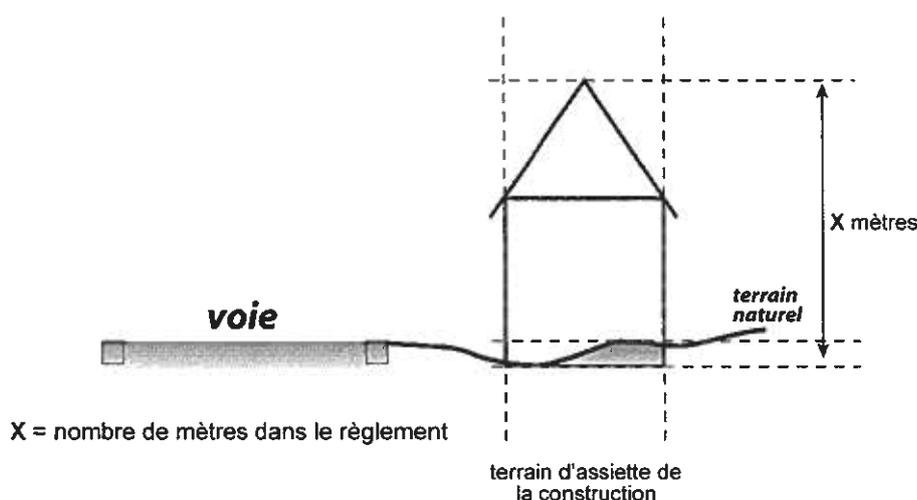
Non réglementé.

## **Article 9 UB : Emprise au sol**

L'emprise au sol (\*) maximale cumulée est fixée à 60 % de l'unité foncière intégrée à la zone UB.

## Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

En zone UB, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



### **I Dispositions générales**

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (\*).

Elle est fixée à :

- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 11UB : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

### **II Dispositions particulières**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

#### ***Surfaces extérieures***

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

#### ***Toitures***

Les toitures à pans des constructions autres qu'annexes présenteront une pente comprise entre 45 et 52°. Il est précisé que des adaptations pour les pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire.

Les toitures plates sont autorisées.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

#### ***Clôtures***

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre et la hauteur des murs ou parements pleins est limitée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement. Au dessus de ces murets, les clôtures opaques sont interdites.

## **Remblais**

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (\*). En cas de buttes contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 70 cm d'altitude par rapport au terrain naturel.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements, transformations, surélévations 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.

## **Article 12UB : Stationnement des véhicules**

### **I Dispositions générales**

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

Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation de la place de stationnement supplémentaire

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

### **II Dispositions particulières**

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON.

## **Article 13UB : Espaces libres et plantations**

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

70% des espaces non bâtis de l'unité foncière (\*) intégrés dans la zone UB devront rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié au minimum devra être végétalisée.

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 2 arbres à hautes ou moyennes tiges et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

## **Article 14UB : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

---

### **Caractère de la zone UE :**

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

La zone UE correspond à la partie vouée aux équipements (sportifs, de plein-air, cimetière) et à leur développement sur la commune de Surbourg. Elle est composée d'un secteur UEa correspondant aux espaces déjà affectés à cette destination et un secteur UEb correspondant à des projets de jardin communal et de parking près de la gare de Surbourg – Hoelschloch.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de tertiaire ou d'industrie et les entrepôts,
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets. Le compostage à usage domestique n'est pas visé par cet alinéa,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (\*), gravière ou la création d'étang.

Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

## **Article 2UE : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol (\*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ou à but archéologique,
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
  - les nouvelles constructions et installations si elles ne comportent pas de dalle et sont destinées à l'abri des véhicules, notamment des cycles
  - les nouvelles constructions et installations devront respecter les prescriptions spécifiques décrites aux articles 3 et suivants.

## **Article 3UE : Accès et voirie**

### **I Accès (\*)**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Tout accès des véhicules à la voie (\*) doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre, au moins aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

## **Article 4UE : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

#### ***Eaux usées***

##### ***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés, si les lignes publiques le sont.

## **Article 5UE : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

### **II Dispositions générales**

- Toute nouvelle construction ou installation doit être édifiée à au moins 3m des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **III Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux tels que les postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

## **Article 7UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

- Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

## **Article 8UE : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

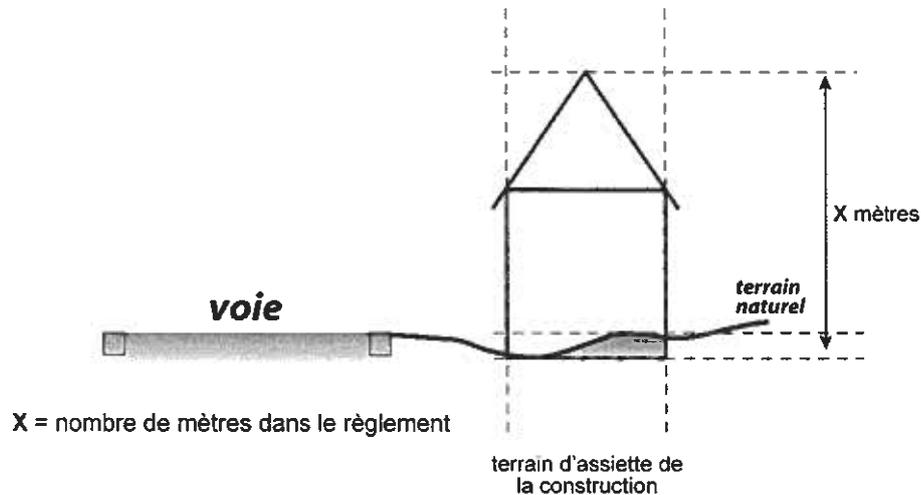
Non réglementé.

## **Article 9 UE : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions**

En zone UE, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.



## I Dans le secteur UEa

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (\*).

Elle est fixée à :

- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 13 mètres au faîtage

## II Dans le secteur UEb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 4,50 mètres hors tout.

## III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 11UE : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

### **II Dispositions particulières**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions

#### ***Surfaces extérieures***

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont interdits.

#### ***Toitures***

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire.  
Les toitures plates et les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

#### ***Clôtures***

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.  
En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre ; en cas de nécessité technique ou de sécurité, la hauteur pourra être plus grande.

#### ***Remblais***

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (\*). Les buttes contre les constructions sont interdites.

***Ces règles ne s'appliquent pas :***

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

### **III Dispositions particulières à la zone inondable**

Tous les remblais sont interdits.  
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

## **Article 12UE : Stationnement des véhicules**

### **I Dispositions générales**

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

Au delà de deux places de stationnement extérieur, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales.  
Les parkings extérieurs doivent être plantés à hauteur d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 4 places de stationnement. Toute tranche entamée donne lieu à la plantation d'un arbre.

### **II Dispositions particulières à la zone inondable**

En dehors des espaces relatifs à leur accès, les stationnements extérieurs devront rester entièrement perméables aux eaux pluviales et respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

## **Article 13UE : Espaces libres et plantations**

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont des arbres, à hautes ou moyennes tiges et à feuilles caduques, et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.  
Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

En dehors de la zone UEb près de la gare de Surbourg-Hoelschloch, 90% des espaces non bâtis de l'unité foncière (\*) devront rester perméables aux eaux pluviales.

Les toitures végétalisées sont considérées comme perméables aux eaux pluviales ; leurs superficies peuvent être comptabilisées en termes de perméabilisation des espaces non bâtis.

## **Article 14UE : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## **CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ**

---

### **Caractère de la zone UJ :**

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Surbourg.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 UJ : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions ou installations destinées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, aux entrepôts, au tertiaire ou à toute autre activité,
- les constructions ou installations agricoles nouvelles,
- les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux et de déchets,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (\*), gravière ou la création d'étang,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

### **Article 2UJ : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements ou exhaussements du sol (\*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ou à but archéologique,

- les constructions à condition de présenter une emprise au sol (\*) maximale de 15 m<sup>2</sup> ainsi qu'une hauteur maximale de 3,50 mètres hors tout.

## **Article 3UJ : Accès et voirie**

### **I Accès (\*)**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ou d'une servitude inscrite par acte notarié.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie (\*) où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **II Voirie**

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

## **Article 4UJ : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public via le réseau existant sur l'unité foncière.

### **II Réseaux d'assainissement**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

#### ***Eaux usées***

##### ***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur et via le réseau existant sur l'unité foncière.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

## ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privée.

## **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés, si les lignes publiques le sont.

## **Article 5UJ : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6UJ : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*).

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie (\*) sur laquelle l'unité foncière prend accès.

### **II Dispositions générales**

- Sur chaque unité foncière, la construction devra s'implanter dans un intervalle constructible situé à une distance comprise entre 0 et 100 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- L'implantation des nouvelles constructions doit respecter le sens du parcellaire à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

## **Article 7UJ : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,
- soit en léger recul (\*),
- soit en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

## **Article 8UJ : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

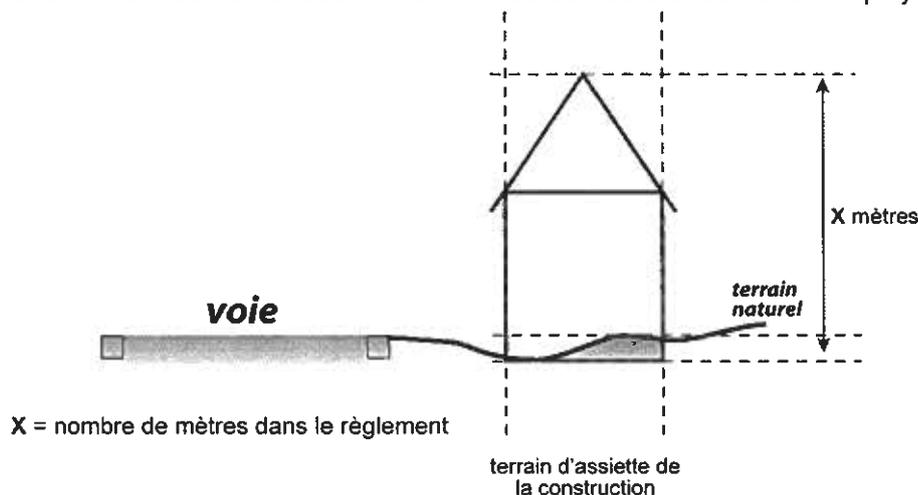
## **Article 9 UJ : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale cumulée est fixée à 30 % de l'unité foncière intégrée à la zone UJ.

L'emprise au sol des constructions ou installations autorisées dans la zone ne pourra pas dépasser 15m<sup>2</sup>.

## Article 10 UJ : Hauteur maximale des constructions

En zone UJ, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.



### **I Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres hors tout.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 11UJ : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

### **II Dispositions particulières**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

#### ***Surfaces extérieures***

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

#### ***Toitures***

Les couvertures seront en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables). Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

#### ***Remblais***

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (\*). Les buttes contre les constructions sont interdites.

#### ***Ces règles ne s'appliquent pas :***

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 12UJ : Stationnement des véhicules**

Les espaces affectés au stationnement extérieur devront rester perméables aux eaux pluviales.

## **Article 13UJ : Espaces libres et plantations**

Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les espaces non bâtis de l'unité foncière intégrés dans la zone UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.

Dans le but d'optimiser l'intégration paysagère, tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 1 arbre à hautes ou moyennes tiges et à feuilles caduques et d'aménagement paysager des espaces non bâtis. En cas de coupe d'arbres liée aux occupations admises dans la zone, une nouvelle plantation d'arbres à hautes tiges sera imposée, en nombre équivalent. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

## **Article 14UJ : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

---

### Caractère de la zone UX :

La zone UX est une zone urbaine équipée.  
Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture de carrières (\*),
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- dans la zone inondable:
  - toutes les nouvelles constructions ou installations dont la dalle de rez de chaussée est située sous la cote de 147,9 m
  - toutes les nouvelles constructions ou installations comportant un sous-sol (hors vide-sanitaire) sous la cote de 147,9 m.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol (\*) nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques,
- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'entreprise, sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité (sauf si des mesures de sécurité l'interdisent),

- les équipements collectifs de type restaurant d'entreprise,
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
  - les nouvelles constructions et installations devront respecter les prescriptions spécifiques décrites aux articles 3 et suivants,
  - la reconstruction à l'identique suite à sinistre peut être autorisée si la raison du sinistre n'est pas liée à l'inondation et à condition de ne pas aggraver la situation initiale au regard du risque.

## **Article 3UX : Accès et voirie**

### **I Accès (\*)**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par secteur et par voie.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies (\*) doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules (privés et des services publics) de faire aisément demi-tour.

## **Article 4UX : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

## **Eaux usées**

### *Eaux usées domestiques*

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

## **Eaux pluviales**

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

## **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés, si les lignes publiques le sont.

## **Article 5 UX : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies (\*), les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

## **II Dispositions générales**

Sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

## **III Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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.

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

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative (sauf pour des raisons de sécurité),
- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative et par rapport aux limites de la zone UX.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximal de 0,80 mètre des limites séparatives.

### III Cas des cours d'eau et fossés

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

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

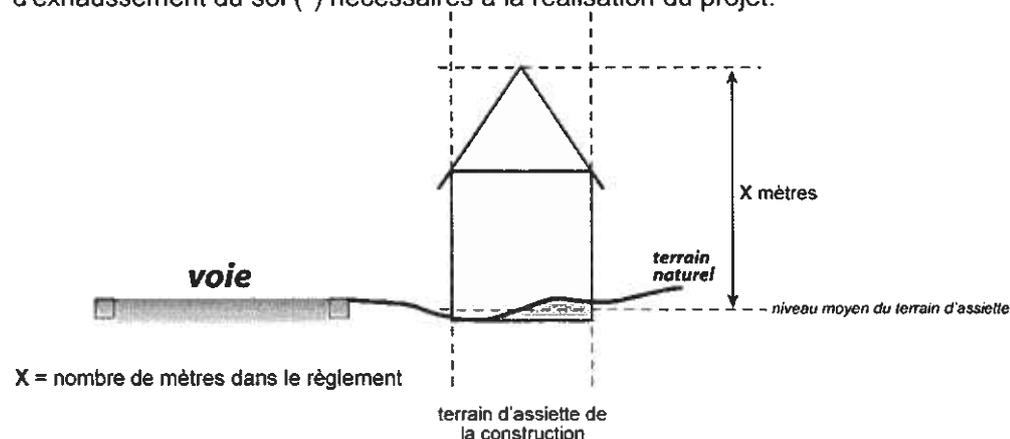
Non réglementé.

### Article 9 UX : Emprise au sol

L'emprise au sol (\*) cumulée des constructions représentera au maximum 60% de l'unité foncière (\*) intégrée à la zone UX.

### Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.



## **I Dispositions générales**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 13 mètres hors tout.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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 ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

## **Article 11UX : Aspect extérieur des constructions**

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.

A cet égard, une attention particulière sera portée aux perspectives depuis les RD 264, 243 et 263.

## **I Dispositions générales**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

### ***Surfaces extérieures***

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont interdits.

### ***Toitures***

La couleur des toitures à pans correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel, de couleur sombre.

En cas de toitures terrasses, un traitement végétalisé est recommandé.

## **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre, sauf disposition spécifique nécessaire à la sécurité des équipements.

La hauteur des murs ou parements pleins est limitée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement ; au dessus de ces murets, les clôtures opaques sont interdites.

## **Remblais**

La création de butte contre les constructions est interdite.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements, transformations ou extensions 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.

## **II Dispositions particulières à la zone inondable**

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

## **Article 12 UX : Stationnement des véhicules**

### **I Dispositions générales**

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

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être perméables aux eaux pluviales à hauteur de 60% de la surface totale de stationnement.

Elles doivent de plus être plantées à hauteur d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 4 places de stationnement. Toute tranche entamée donne lieu à la plantation d'un arbre.

## **II Dispositions particulières à la zone inondable**

Les espaces de stationnement extérieurs au dessous de la cote de 147,9 mètres devront rester entièrement perméables aux eaux pluviales et respecter le règlement d'assainissement en vigueur. Ils devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et en dehors des secteurs où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0,50 mètre.

## **Article 13UX : Espaces libres et plantations**

### **I Dispositions générales**

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les espaces non bâtis, hors surfaces de déchargement et leurs accès, doivent être traités en espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par une végétation au moins équivalente.

Le recul de la construction par rapport aux voies publiques, et sur une profondeur de 20 mètres en limites latérales (\*) à compter de sa façade avant (\*), doit être planté et aménagé pour former un écran végétal : arbres à haute ou moyenne tige, arbustes, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les plantations devront contribuer à l'intégration des bâtiments dans le paysage en général et dans la topographie en particulier.

### **II Dispositions particulières à la zone inondable**

Tous les espaces libres au dessous de la cote de 147,9 mètres doivent rester perméables aux eaux pluviales.

## **Article 14UX : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

---

## CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

---

### Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

La zone 1AU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SURBOURG. Elle comprend un secteur 1AUa localisé au Sud du village et un secteur 1AUb localisé au Nord.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles ou agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (\*), gravière ou la création d'étangs.

### Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et utilisations du sol à destination principale d'habitation et les équipements qui y sont nécessaires sont admises sous respect des conditions suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé destinée à l'implantation de constructions principalement à usage d'habitation, en une ou plusieurs tranches.

- La surface minimale d'ouverture de la zone est fixée à 1 hectare d'un seul tenant et sans enclave.
- Cette surface ne s'applique pas au reliquat permettant de finaliser l'aménagement de toute la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation doit se faire afin que les équipements de viabilité interne soient conçus dans la perspective du fonctionnement de l'ensemble du secteur.
- Les orientations d'aménagement définies doivent être respectées.

En respect des dispositions ci-dessus, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements ou exhaussements du sol (\*) à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone,
- les constructions ou installations destinées à l'activité, l'artisanat ou au commerce à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et compatibles avec la proximité d'habitat.

## **Article 3 1AU : Accès et voirie**

### **I Accès (\*)**

Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à deux.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès des véhicules à la voie doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

### **II Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, elles doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées en cour urbaine.

## **Article 4 1AU : Desserte par les réseaux**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

Toute nouvelle construction devra disposer de deux branchements de façon à faciliter le basculement en réseau séparatif.

#### ***Eaux usées***

##### ***Eaux usées domestiques***

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau d'assainissement public recueillant les eaux usées en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux usées non domestiques ou industrielles***

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

##### ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Les branchements privés doivent être enterrés, même si les lignes publiques ne le sont pas.

## **Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*). Les encorbellements, saillies de toiture, balcons ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, ces dispositions s'appliquent par rapport à la voie (\*) sur laquelle l'unité foncière (\*) prend accès.

### **II Dispositions générales**

- Sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée :
  - à une distance comprise entre 0 (alignement (\*) des voies existantes, à créer ou à modifier) et 5 mètres par rapport à la voie,
  - où à une distance garantissant l'optimisation de l'orientation du bâtiment en fonction de l'optimisation énergétique,
- Des petites constructions (\*) ne pourront être édifiées que si l'unité foncière supporte une construction majeure (\*).

### **III Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.

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

### **I Dispositions générales**

Toute construction doit s'implanter :

- soit à l'aplomb de la limite parcellaire,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

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

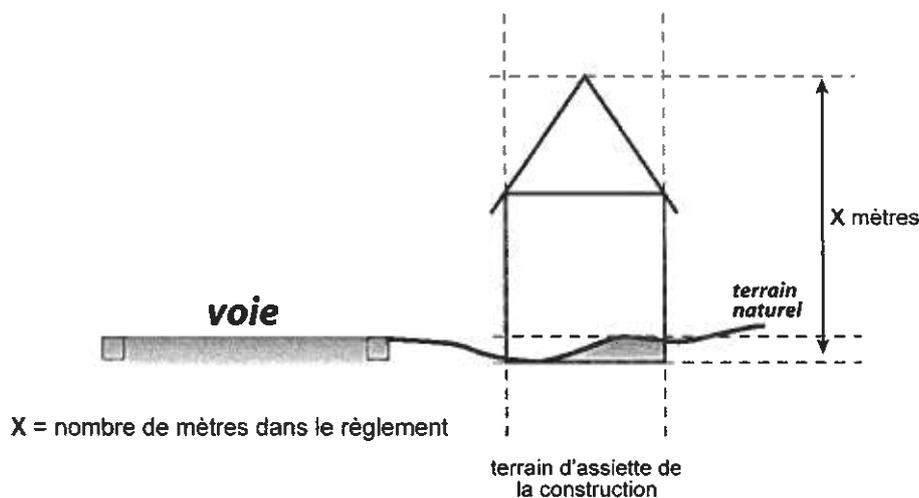
Non réglementé.

## **Article 9 1AU : Emprise au sol**

L'emprise au sol (\*) maximale cumulée est fixée à 60 % de chaque secteur.

## **Article 10 1AU : Hauteur maximale des constructions**

En zone 1AU, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.



## I Dispositions générales

La hauteur maximale est mesurée à l'égout principal de la toiture, au faîtage ou à l'acrotère (\*).

Elle est fixée à :

- 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère,
- 13 mètres au faîtage.

## II Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site.

## Article 11 1AU : Aspect extérieur des constructions

### I Dispositions générales

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

## **II Dispositions particulières**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

### **Surfaces extérieures**

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

### **Toiture**

Les toitures à pans seront de teinte rouge, brune ou noire. Les toitures plates et les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisées.

### **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

En limite d'emprise publique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre et la hauteur des murs ou parements pleins est limitée à 0,80 mètre sauf s'il fait office de soutènement. Au dessus de ces murets, les clôtures opaques sont interdites.

### **Remblais**

Tout remblai devra respecter le sens de la pente du terrain naturel (\*). En cas de buttes contre les constructions, elles ne pourront être supérieures à 70 cm d'altitude par rapport au terrain naturel.

## **Article 12 1AU : Stationnement des véhicules**

### **I Dispositions générales**

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

Une place de stationnement est comptabilisée si elle possède un accès indépendant (l'accès à une place ne peut dépendre d'une autre).

Au delà de deux places de stationnement, les surfaces supplémentaires doivent rester perméables aux eaux pluviales. Toute tranche entamée donne lieu à la réalisation des places de stationnement supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat, le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules, il pourra être fait application des dispositions dérogatoires édictées dans le Code de l'Urbanisme.

Les places de stationnement pourront être mutualisées.

## **II Dispositions particulières**

Les constructions à usage d'habitation comportent au minimum 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SHON.

Il est exigé au maximum 3 places par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipements, le projet devra comporter au minimum 2 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article 13 1AU : Espaces libres et plantations**

70% des espaces non bâtis de l'unité foncière (\*) intégrés dans la zone UB devront rester perméables aux eaux pluviales dont la moitié au minimum devra être végétalisée.

Tout projet de construction devra proposer un projet de plantations dont au moins 2 arbres à hautes ou moyennes tiges et d'aménagement paysager des espaces non bâtis.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

### **Article 14 1AU : Coefficient d'occupation des sols**

Non règlementé.

---

## **CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

---

### **Caractère de la zone 2AU :**

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone 2AU correspond au secteur identifié sur le plan de zonage de la commune de SURBOURG. Elle est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et aménagements à usage d'activités industrielles et agricoles,
- les entrepôts,
- les dépôts de toute nature sauf s'ils sont liés à une occupation temporaire induites par un chantier,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- l'ouverture de carrière (\*), gravière ou la création d'étangs.

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

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du (\*) sol sont admis à condition d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.

Les opérations d'aménagement de cette zone devront respecter les orientations d'aménagement.

### **Article 3 2AU : Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article 4 2AU : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 2AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 2AU : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Toute construction doit être implantée à une distance au plus égale à 5 mètres de l'alignement (\*) des voies ou à une distance participant à l'optimisation énergétique.

### **Article 7 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit s'implanter

- soit à l'aplomb de la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

## **Article 9 2AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 2AU : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 11 2AU : Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

## **Article 12 2AU : Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

## **Article 13 2AU : Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

## **Article 14 2AU : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUX

---

### Caractère de la zone 2AUX :

La zone 2AUX correspond à des secteurs naturels de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

La zone 2AUX correspond au secteur identifié sur le plan de zonage de la commune de SURBOURG ; elle est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification ou d'une révision du PLU.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 12AUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture de carrières (\*),
- les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables),
- les installations et constructions liées à la pratique du camping.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone et si elles respectent les conditions ci-après:

- les affouillements et exhaussements du sol (\*) nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques,
- les installations et dépôts classés, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations des tiers et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures),

- les logements de fonction, s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'entreprise, sont acceptés à condition d'être intégrés au bâtiment d'activité,
- les équipements collectifs de type restaurant d'entreprise.

### **Article 3 2AUX : Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article 4 2AUX : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 5 2AUX : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 2AUX : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Article 7 2AUX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative et par rapport aux limites de la zone UX.

#### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

## **Article 8 2AUX : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9 2AUX : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 2AUX : Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

## **Article 11 2AUX : Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

## **Article 12 2AUX : Stationnement des véhicules**

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

Les surfaces de stationnement extérieur doivent être perméables aux eaux pluviales à hauteur de 60% de la surface totale de stationnement. Elles doivent de plus être plantées à hauteur d'un arbre à haute ou moyenne tige par tranche de 4 places de stationnement. Toute tranche entamée donne lieu à la plantation d'un arbre.

## **Article 13 2AUX : Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis, hors surfaces de déchargement et leurs accès, doivent être traités en espaces verts.

Le recul de la construction par rapport aux voies, et sur une profondeur de 20 mètres en limites latérales à compter de sa façade avant, doit être planté et aménagé pour former un écran végétal : arbres à haute ou moyenne tige, arbustes, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les plantations devront contribuer à l'intégration des bâtiments dans le paysage en général et dans la topographie en particulier.

## **Article 14 2AUX : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**TITRE III**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AA

---

### **Caractère de la zone AA:**

La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Extrait du rapport de présentation*

### **Article 1AA : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et installations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises à l'article 2AA.

Toutes les constructions et extensions de bâtiments existant sont interdites dans la zone inondable.

### **Article 2AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol (\*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les opérations prévues en emplacements réservés,

- la valorisation des éléments remarquables du paysage,
- les équipements d'intérêt collectif,
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
  - les nouvelles constructions et installations devront respecter les prescriptions spécifiques décrites aux articles 3 et suivants,
  - la reconstruction à l'identique suite à sinistre peut être autorisée si la raison du sinistre n'est pas liée à l'inondation et à condition de ne pas aggraver la situation initiale au regard du risque.

## **Article 3AA : Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (\*).

## **Article 4AA : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### ***Eaux usées domestiques***

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

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

##### ***Eaux usées non domestiques***

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

##### ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **Article 5AA : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6AA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*).

Sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage :

- Les installations et constructions existantes devront conserver l'implantation existante,
- En cas d'extension ou de reconstruction suite à sinistre, une distance minimale de 2mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins devra être respectée.

Les équipements et installations d'intérêt général devront s'implanter entre 0 et 60 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

## **Article 7AA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions ou installations devront être édifiées :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

## **Article 8AA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

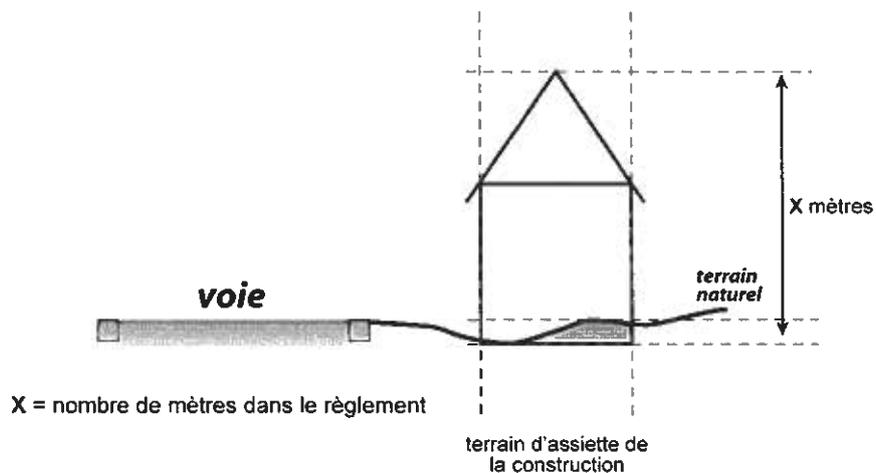
Non réglementé.

## **Article 9AA : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10AA : Hauteur maximale des constructions**

En zone AA, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur maximale des installations est de 3 mètres hors tout à l'exception des ouvrages de faible emprise.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions autorisées 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.

## **Article 11AA : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes- devant être préservés.

Les règles suivantes s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions :

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non

réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions autorisées 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.

## **II Dispositions particulières à la zone inondable**

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

### **Article 12AA : Stationnement des véhicules**

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

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

### **Article 13AA : Espaces libres et plantations**

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à hautes ou moyennes tiges, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

### **Article 14AA : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

---

### Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles,
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain,
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières (\*).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,

- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et abris de jardin, à condition qu'ils soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de bâtiments agricoles existants ; les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme...) et au commerce (vente directe de produits à la ferme...) à condition que ces activités soient liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire,
- L'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AC.

## **Article 3AC : Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (\*).

## **Article 4AC : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

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

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

##### *Eaux usées non domestiques*

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

### *Eaux pluviales*

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

### **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5AC : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6AC : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*).

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage, les autres installations et constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

## **Article 7AC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum.

Les constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, transformations, surélévations ou extensions dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation (\*) de la situation existante.

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

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

## **Article 8AC : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

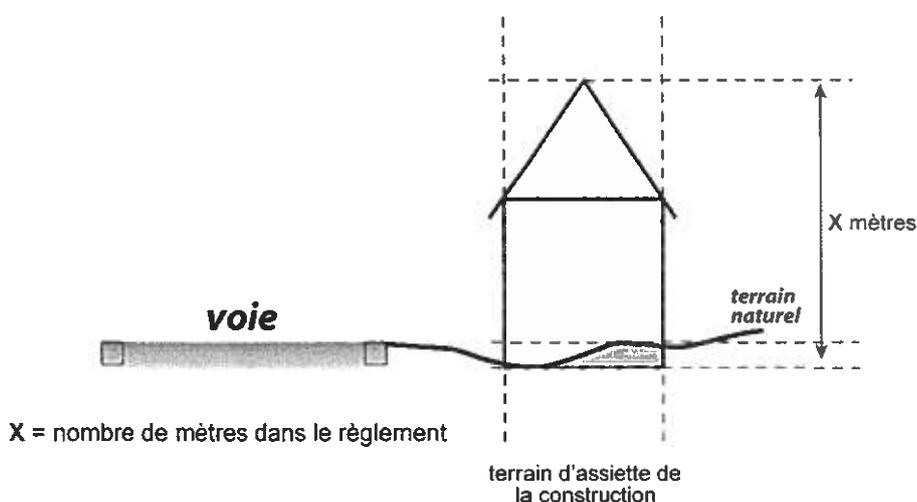
Non réglementé.

## **Article 9AC : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10AC : Hauteur maximale des constructions**

En zone AC, la hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.



### **Habitations**

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation est mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère (\*) et est fixée à 6 mètres.

### **Bâtiments agricoles**

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est mesurée à l'égout de la toiture ou au pied de l'acrotère et est fixée à 8 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 11AC : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes- devant être préservés.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions.

#### ***Façades***

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont interdits.

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les abris de stockage et les hangars seront recouverts d'un bardage d'aspect bois ou de teinte sombre. Les bardages métalliques seront d'aspect mat.

#### ***Toitures***

Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées).

Les bâtiments comportant des panneaux solaires ou photovoltaïques devront être nécessaires à l'exploitation agricole.

#### ***Remblais***

La création de butte contre les constructions est interdite.

#### ***Ces règles ne s'appliquent pas :***

aux aménagements, transformations ou extensions 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.

## **Article 12AC : Stationnement des véhicules**

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, notamment en ce qui concerne les engins agricoles. Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

## **Article 13AC : Espaces libres et plantations**

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à hautes ou moyennes tiges, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments édifiés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

## **Article 14AC : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**TITRE IV**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

---

### Caractère de la zone NA :

La zone NA est une zone naturelle à protéger en raison 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.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1NA : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations du sol sont interdites, à l'exception de celles admises à l'article 2NA.

Toutes les constructions sont interdites dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

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

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol (\*) à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres,
- l'aménagement et la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale de les affecter à la vocation de la zone NA, sans aucune augmentation de l'emprise au sol (\*) existante à la date d'approbation du PLU,

- les opérations prévues en emplacements réservés,
- la valorisation des éléments remarquables du paysage,
- les équipements d'intérêt collectif,
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
  - les nouvelles constructions et installations devront respecter les prescriptions spécifiques décrites aux articles 3 et suivants,
  - la reconstruction à l'identique suite à sinistre peut être autorisée si la raison du sinistre n'est pas liée à l'inondation et à condition de ne pas aggraver la situation initiale au regard du risque.

## **Article 3NA : Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (\*).

## **Article 4NA : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

### **II Réseaux d'assainissement**

#### ***Eaux usées***

##### *Eaux usées domestiques*

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

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

##### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

## ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

## **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

## **Article 5NA : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6NA : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*).

Sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage :

- Les installations et constructions existantes devront conserver l'implantation existante,
- En cas de reconstruction suite à sinistre, une distance minimale de 2 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou chemins devra être respectée.

Les équipements et installations d'intérêt général devront s'implanter entre 0 et 60 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

Les installations et constructions de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter à une distance maximale de 1,50 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

## **Article 7NA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les installations et constructions existantes doivent conserver l'implantation existante.

### **II Cas des cours d'eau et fossés**

Y compris en cas de reconstruction suite à sinistre, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

## **Article 8NA : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9NA : Emprise au sol**

L'emprise au sol (\*) des constructions et installations existantes au moment de l'approbation du PLU ne peut être augmentée.

## **Article 10NA : Hauteur maximale des constructions**

Y compris en cas de reconstruction suite à sinistre, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres hors tout, à l'exception des ouvrages de faible emprise.

## **Article 11NA : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes- devant être préservés.

Ces règles s'appliquent également en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions mais ne s'appliquent pas aux aménagements et transformations, 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.

Pour l'ensemble des bâtiments à implanter, les surfaces extérieures devront être traitées de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement. Seront ainsi privilégiées les façades soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives et le blanc sont interdits. Les couvertures seront réalisées en matériaux non réfléchissants (hors dispositifs d'énergies renouvelables) et de teinte sombre (hors toitures végétalisées). La création de butte contre les constructions est interdite.

### **II Dispositions particulières à la zone inondable**

Tous les remblais sont interdits.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

## **Article 12NA : Stationnement des véhicules**

### **I Dispositions générales**

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

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

## **II Dispositions particulières à la zone inondable**

Les espaces de stationnement extérieurs au dessous de la cote de 147,9 mètres devront respecter le règlement d'assainissement en vigueur. Ils devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié et en dehors des secteurs où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 0,50 mètre.

### **Article 13NA : Espaces libres et plantations**

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.  
Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

### **Article 14NA : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH

---

### Caractère de la zone NH :

La zone NH est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle inclue le bâti isolé dont les anciens moulins et l'ancienne chapelle ainsi que certains équipements.

*Extrait du rapport de présentation*

### Article 1NH : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions à destination de :
  - l'hébergement hôtelier,
  - bureaux,
  - commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs,
- les installations et constructions liées à la pratique du camping,
- la création d'étangs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières (\*),
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
  - toutes les nouvelles constructions ou installations dont la dalle de rez de chaussée est située sous la cote de 147,9 m,
  - toutes les nouvelles constructions ou installations comportant un sous-sol (hors vide-sanitaire) sous la cote de 147,9 m.

## **Article 2NH : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- toute construction à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies,
- l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de conserver leur destination initiale ou une affectation directement liée, dans la limite d'une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations à condition d'être liées à des équipements de loisirs, d'équipements sportifs, notamment d'un centre équestre ou liés à la pratique de l'équitation,
- dans la zone inondable identifiée au plan de zonage :
  - les nouvelles constructions et installations devront respecter les prescriptions spécifiques décrites aux articles 3 et suivants,
  - la reconstruction à l'identique suite à sinistre peut être autorisée si la raison du sinistre n'est pas liée à l'inondation et à condition de ne pas aggraver la situation initiale au regard du risque.

## **Article 3NH : Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès (\*).

## **Article 4NH : Desserte par les réseaux**

### **I Réseaux de distribution d'eau**

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

## **II Réseaux d'assainissement**

### ***Eaux usées***

#### *Eaux usées domestiques*

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

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

#### *Eaux usées non domestiques ou industrielles*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

### ***Eaux pluviales***

En respect de la réglementation en vigueur, les eaux pluviales pourront être stockées ou infiltrées sur la parcelle privative.

## **III Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

### **Article 5NH : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6NH : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

#### **I Application de la règle**

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent par rapport aux voies ouvertes à la circulation.

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade avant (\*) de la construction, ou d'un angle de la façade avant (distance orthogonale à la voie) dans le cas d'implantation en redans (\*).

## **II Dispositions générales**

Les constructions ou installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et chemins.

Les équipements et installations d'intérêt général doivent s'implanter entre 0 et 60 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins.

## **III Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul maximum de 1,50 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévation 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,
- en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions ; l'implantation du bâtiment initial pourra alors être conservée.

## **Article 7NH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I Dispositions générales**

Les murs des constructions devront être édifiés :

- soit sur la limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.

### **II Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions limitées ou surélévation 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,
- en cas de reconstruction, suite à sinistre, d'un bâtiment existant non conforme à ces prescriptions ; l'implantation du bâtiment initial pourra alors être conservée.

### **III Cas des cours d'eau et fossés**

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

#### **Article 8NH : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En cas de constructions déjà implantées sur l'unité foncière, les nouvelles constructions ne pourront s'en éloigner de plus de 10m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies.

#### **Article 9NH : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article 10NH : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel (\*) d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol (\*) nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère (\*)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées pour lesquels la hauteur n'est pas limitée mais leur implantation est conditionnée à une insertion fine dans le site,
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages, constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux et voies,
- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

## **Article 11NH : Aspect extérieur des constructions**

### **I Dispositions générales**

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

A cet égard, une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère au regard de la topographie, les sites paysagèrement exposés -dont les lignes de crêtes- devant être préservés

### **II Dispositions particulières**

#### ***Surfaces extérieures***

Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents (voir lexique), soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non. Les couleurs vives sont interdites.

#### ***Toitures***

Les toitures seront en matériaux non réfléchissants, sauf dispositifs d'énergies renouvelables.

#### ***Remblais***

La création de butte contre les constructions est interdite.

#### ***Ces règles ne s'appliquent pas :***

- aux aménagements, transformations, surélévations ou extensions 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.

### **III Dispositions spécifiques à la zone inondable**

En zone inondable, tous les remblais sont interdits et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

## **Article 12NH : Stationnement des véhicules**

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

Les espaces de stationnement, existants ou à créer, doivent rester perméables aux eaux pluviales.

## **Article 13NH : Espaces libres et plantations**

Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.

Tout projet de construction devra s'accompagner d'un volet paysager et de plantations permettant l'optimisation de l'insertion des bâtiments dans le site en prévoyant, notamment, la plantation d'arbres à haute ou moyenne tige, avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de façades des bâtiments édifiés. Les haies plantées devront être composées d'essences diversifiées.

Les espaces libres devront rester perméables aux eaux pluviales.

## **Article 14NH : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.