

# **VILLE DE DUPPIGHEIM**

## **NOTE D'INFORMATION**

la loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire

\*\*\*

CONSEQUENCES DE L'EVENTUELLE APPLICATION DE LA  
MAJORATION DES DROITS A CONSTRUIRE DE 30%  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

\*\*\*

## **Cadre législatif et organisation de la consultation**

---

Loi 2012-376 du 20 mars 2012 qui a modifié l'article L123.1.11 du Code de l'urbanisme et a inséré un nouvel article L 123.1.11.1.

Elle permet de majorer les droits à construire de 30% résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation

Elle s'applique aux demandes de permis de construire et aux déclarations déposées avant le 1er janvier 2016.

Les objectifs du législateur sont :

- La relance de l'offre de logement en facilitant l'agrandissement des logements existants et la production de nouveaux logements
- Favoriser la densification des constructions en réduisant la consommation foncière

La majoration des droits à construire est automatique à partir du 20/12/2012.

Toutefois afin de laisser une liberté de choix aux communes, la loi prévoit une participation du public à travers la mise à disposition d'une note d'information présentant les conséquences de l'application de la loi et la possibilité de délibérer pour que la majoration s'applique ou non sur tout ou partie du territoire communal.

Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations.

A l'issue de la consultation, le maire présente la synthèse des observations du public au conseil municipal. La disposition de majoration des droits à construire devient alors applicable dans les huit jours suivants, sauf si le conseil municipal en a disposé autrement et a décidé de ne pas majorer les droits à construire.

Le champ d'application de la majoration des droits à construire est défini par la loi :

- Elle s'applique :
  - Dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU ou d'un PAZ en vigueur au 20 mars 2012
  - aux demandes de permis ou déclarations déposées avant le 01/01/2016
  - dans le respect des autres règles du document d'urbanisme et notamment des règles d'implantation et d'aspect
- Elle ne s'applique pas dans :
  - Les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (BEP)
  - Dans les secteurs sauvegardés
  - Si le conseil a déjà mis en place une majoration des droits à construire en application de l'article L 123-1-11 du code de l'urbanisme
- Elle ne peut pas :
  - Modifier une règle édictée par une servitude d'utilité publique (SUP)
  - Déroger aux dispositions de la loi montagne et littoral

## **Objet de la présente consultation**

---

### **Modalités de consultation :**

Conformément aux dispositions prévues par la loi du 20 mars 2012, la présente consultation a pour objet de permettre au public de formuler ses observations sur une éventuelle application de la majoration des droits à construire sur le territoire de la commune.

Les modalités de la mise à disposition au public du recueil et de la conservation de ses observations ont été déterminées par le conseil municipal lors de sa séance du 14 mai 2012. En l'occurrence :

- les pièces du dossier seront tenues à la disposition du public à la mairie et sur le site internet de la commune ;
- le début de la mise à disposition du public fera l'objet d'une information auprès de la population au moins huit jours avant le début de cette consultation par tracts dans toutes les boîtes aux lettres ;
- le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune ([www.duppigheim.fr](http://www.duppigheim.fr)) ainsi que pendant 3 permanences effectuées les samedis matin ;
- le recueil et la conservation de ces observations se feront dans un registre ouvert à cet effet, soit directement, soit par écrit au Maire, soit par mail (ces derniers seront aussi consignés dans le registre ouvert à cet effet) ;
- les observations seront conservées en mairie.

A la fin de la consultation et après que le maire en aura présenté la synthèse au conseil municipal pour lui permettre de délibérer, la note d'information, la synthèse des observations du public et la délibération du conseil municipal seront consultables à la mairie.

### **Le contexte de la commune**

---

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 15/02/2008 et modifié le 06/12/2010 à l'issue d'une procédure au cours de laquelle la population, les personnes publiques et les personnes qualifiées ont été consultées à chaque étape.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU repose sur les orientations suivantes :

# Le projet communal viserait ainsi 3 grands principes de développement afin de maintenir une qualité de vie durable :

## ENJEUX

Un développement des infrastructures et de l'accessibilité

Un fort étalement urbain

une progression prévisible de la pression foncière



Mise en péril de la cohérence et de l'unité villageoise par le mode de développement passé

Un développement contraint

Un centre-village en voie de dévitalisation



Un cadre de vie menacé par le développement de nombreuses infrastructures de transport

Disparition et dégradation progressive du patrimoine naturel et urbain



## 3 PRINCIPES

### “ MAITRISER ”

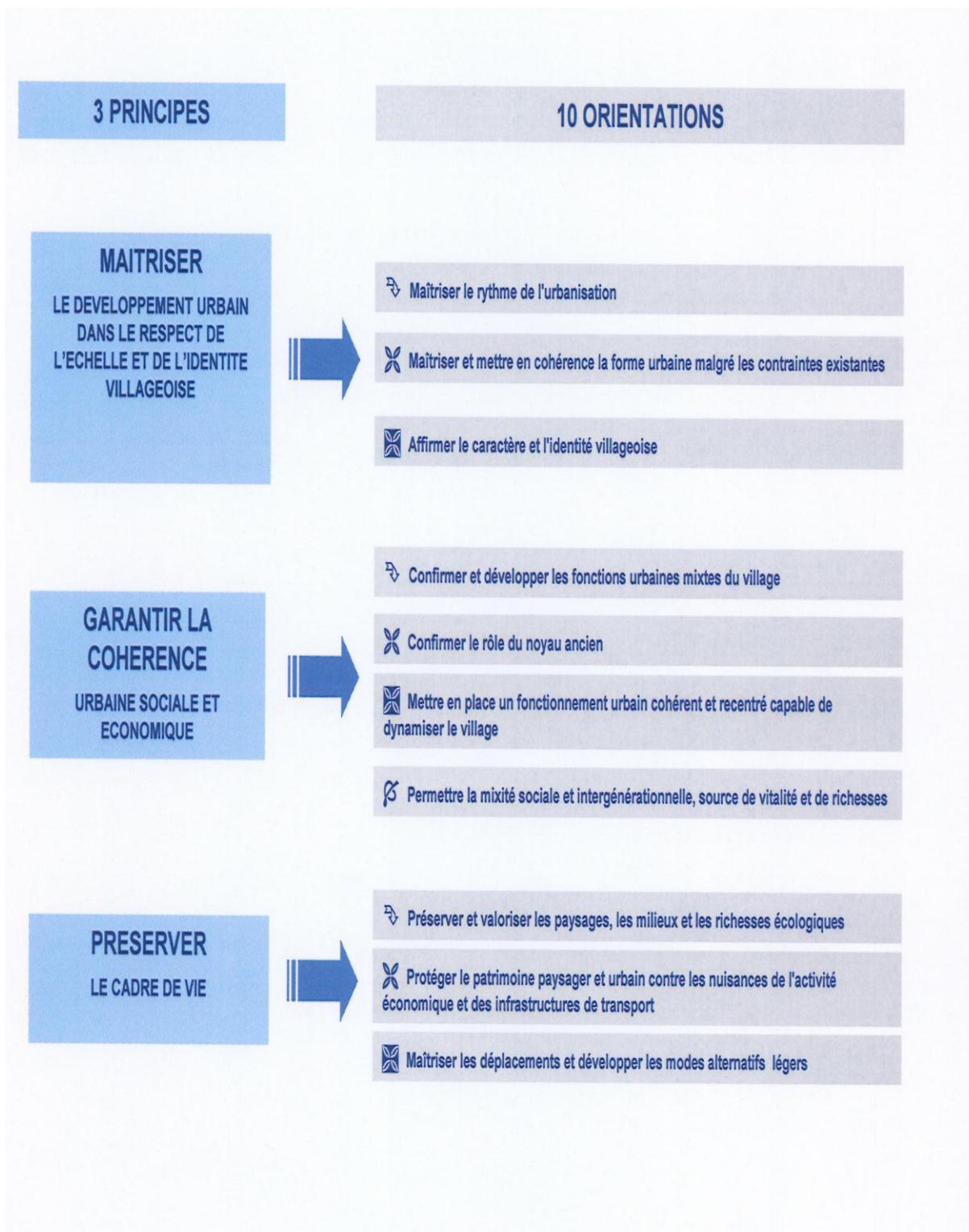
le développement urbain dans le respect de l'échelle et l'identité villageoise

### “ GARANTIR LA COHERENCE ”

urbaine ,sociale et économique

### “ PRESERVER ”

le cadre de vie



Les orientations du PADD ont été traduites dans le règlement. Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles à savoir :

### 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, zone d'activité divisée en quatre secteurs distincts :
  - le secteur UAa correspondant à l'activité artisanale,
  - le secteur UAd correspondant à l'activité de collecte des déchets et de traitement des eaux usées,
  - le secteur UAH correspondant à l'activité hôtelière,
  - le secteur UAI correspondant à l'activité industrielle.
- la zone UE, zone d'équipements divisée en deux secteurs distincts :
  - le secteur UEa correspondant au développement des équipements aéronautiques,
  - le secteur UEs destiné à accueillir les équipements sportifs, culturels et de loisirs.
- la zone UH, zone d'habitat divisée en quatre secteurs distincts :
  - le secteur UHa correspondant au noyau ancien,
  - le secteur UHe correspondant aux extensions du noyau ancien,
  - le secteur UHI correspondant aux quartiers récents développés de façon organisée,
  - le secteur UHz correspondant aux quartiers récents développés de façon organisée dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

### 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 AUA, zone à urbaniser pour les besoins des activités  
Elle est divisée en trois secteurs distincts :
  - le secteur AUAa destiné à accueillir des activités de type artisanal,
  - le secteur AUAI destiné à accueillir des activités de type industriel,
  - Le secteur AUAf destiné à accueillir des pistes d'essais routières et ferroviaires.
- la zone AUH, zone à urbaniser pour les besoins d'habitat.  
Elle est divisée en trois secteurs distincts :
  - le secteur AUHe correspondant à des potentialités d'extension autour du noyau ancien,
  - le secteur AUHI correspondant aux extensions des quartiers récents,
  - le secteur AUHz correspondant au développement futur à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

### Les réserves foncières

Les réserves foncières sont identifiées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, mais dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Elle est divisée en trois secteurs distincts :

- le secteur IIAUHe correspondant à des potentialités d'extension autour du noyau ancien,
- le secteur IIAUHI correspondant à des potentialités d'extension des quartiers récents,
- le secteur IIAUHz correspondant au développement futur à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

### 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 A, zone agricole est divisée en deux secteurs :
  - le secteur Aa, totalement inconstructible,
  - le secteur Ac, dans lequel peuvent s'implanter les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

### Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières 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 N, zone naturelle est divisée en trois secteurs :
  - le secteur Na, totalement inconstructible,
  - le secteur Nc, constructible pour les bâtiments agricoles et les abris isolés,
  - le secteur Nj occupé par des jardins.

Les règles définissant le gabarit, la hauteur, l'emprise au sol ou le coefficient d'occupation des sols (COS) ont été définies selon la spécificité de chaque zone tout en prenant en compte leur possibilité d'évolution au regard notamment de leur identité et du paysage urbain.

## **Champs d'application**

---

Le champ d'application possible de la majoration des droits à construire sur la commune

La loi n°2012-376 du 12 mars 2012 définit le champ de l'application éventuelle de la majoration de densité et précise notamment qu'elle ne s'appliquerait pas dans les secteurs sauvegardés, ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit.

Sur le ban communal il n'existe pas de secteurs sauvegardés, mais un plan d'exposition au bruit. De ce fait les secteurs de la commune concernés par les zones A, B et C de ce plan d'exposition au bruit ne peuvent bénéficier d'une majoration des droits à construire.

De plus, plusieurs servitudes d'utilité publique s'imposent sur le territoire telle que par exemple l'arrêté des zones inondable de la Bruche. De ce fait la majoration des droits à construire ne pourrait pas remettre en cause une règle édictée au titre de cet arrêté.

**L'ensemble du territoire communal est donc partiellement concerné par une éventuelle majoration des droits à construire.**

Pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, la majoration des droits à construire résulterait :

- des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol fixées par le PLU lorsqu'il n'y a pas de COS fixé
- ou**
- du coefficient d'occupation lorsqu'il est fixé

De ce fait :

- lorsque le document d'urbanisme ne définit pas de COS : la majoration de 30 % résulte des règles de gabarit, hauteur et emprise au sol par l'application combinée d'une ou plusieurs de ces règles ;
- lorsque le document d'urbanisme définit un COS : c'est uniquement ce dernier qui est majoré nonobstant les règles du document concernant la hauteur et/ou d'emprise et/ou le gabarit (note du Ministère).

## **Les conséquences de l'application éventuelle de la majoration des droits à construire sur le territoire communal : analyse des conséquences au regard du zonage du PLU.**

---

Les éléments ci-après font état de la réglementation telle qu'elle résulte du PLU et de son évolution en appliquant la majoration de 30%. Seules y figurent les principales dispositions résultant du PLU pouvant être majorables et les OUS pouvant être admises dans la zone.

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité ainsi que les constructions et installations qui en sont le complément normal.

#### **SONT NOTAMMENT ADMIS PAR EXCEPTION ET SOUS CONDITIONS:**

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation sous forme d'un seul logement de fonction ou de gardiennage si cette présence est indispensable au fonctionnement des constructions et installations implantées dans la zone,
- 1.2. Ce logement sera intégré dans la volumétrie de l'un des bâtiments nécessaires à l'activité. Par exception, une dérogation à cette règle est admise si des dispositions de sécurité, liées au type même de l'activité, s'y opposent.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

#### Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

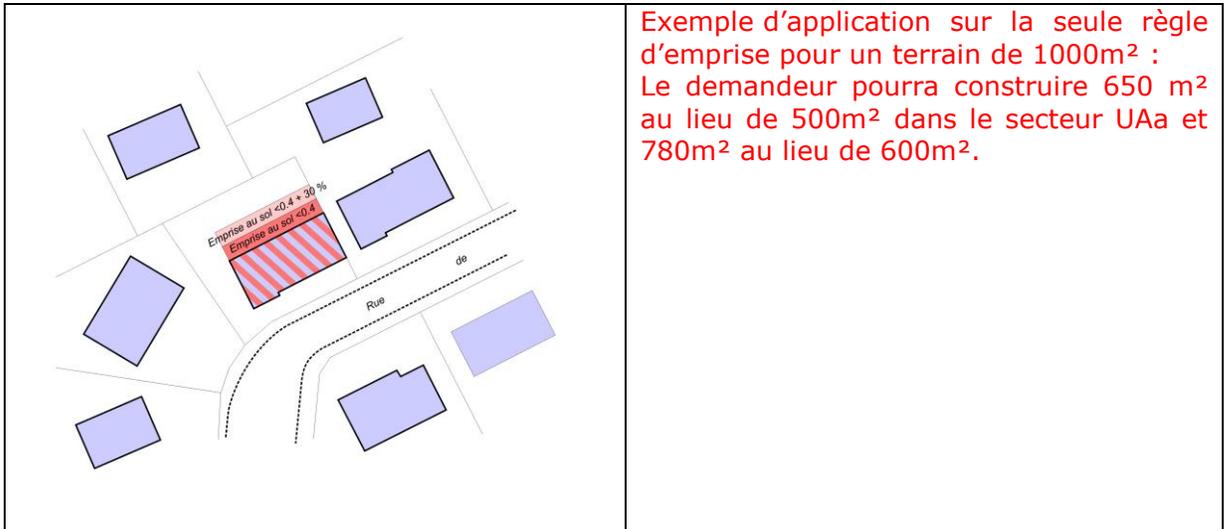
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs de zone UAa et UAh,
- 60 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de zone UAi.

#### **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle de l'emprise au sol :**

- Le secteur UAh est réglementé par un COS : la majoration des droits à construire ne s'applique pas sur l'emprise au sol

- Les secteurs UAa et UAi n'ayant pas de COS la majoration pourrait se traduire si celle-ci ne s'applique que sur l'emprise au sol par une emprise au sol possible de :
  - 65 % de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs de zone UAa
  - 78 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de zone UAi.



## ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### 1. Dispositions générales

#### 1.1. Dans les secteurs de zone UAa et UAd

La hauteur maximale mesurée à l'égout principal ou au sommet de l'acrotère est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 14 mètres.

#### 1.2. Dans le secteur de zone UAi

La hauteur maximale mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 20 mètres.

#### 1.3. Dans le secteur de zone UAh

La hauteur maximale mesurée à l'égout principal ou au sommet de l'acrotère est fixée à 7 mètres.

La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 13 mètres.

### 2. Dispositions particulières

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

**Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle de hauteur:**

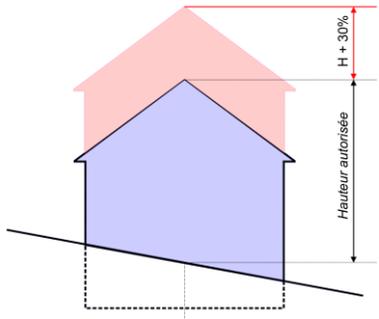
- Le secteur UAh est réglementé par un COS : la majoration des droits à construire ne s'applique pas sur la hauteur de ce secteur
- Les secteurs UAa, UAd et UAi n'ayant pas de COS la majoration pourrait se traduire de la manière suivante :

Dans les secteurs de zone UAa et UAd

La hauteur maximale mesurée à l'égout principal ou au sommet de l'acrotère serait fixée à 13 mètres. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 18.2 mètres.

Dans le secteur de zone UAi

La hauteur maximale mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère serait fixée à 26 mètres.

	<p>Exemple d'application sur la seule règle de hauteur :</p> <p>pour un bâtiment où la hauteur totale est limitée à 14 m au faîtage, la majoration permettrait de réaliser une construction d'une hauteur totale de 18,2 m.</p>
---	---

**ARTICLE 14 UA COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Dispositions générales

- Non réglementé dans les secteurs de zone UAa, UAi et UAd
- Dans le secteur de zone UAh = 0,6

**Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle du COS :**

- Pour le secteur UAH le COS majoré serait de 0,78 nonobstant les règles de hauteur, d'emprise au sol et de gabarit.

<p>Exemple pour la majoration du COS dans le secteur UAh :</p>	<p>Pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> avec un cos de 0,6 la surface maximale constructible est de 600m<sup>2</sup> En cas d'application de la majoration de 30%, la surface constructible est portée à 780m<sup>2</sup>. Le demandeur peut donc construire la surface de plancher maximale autorisée nonobstant les règles du document d'urbanisme concernant la hauteur des constructions et/ou l'emprise et/ou le gabarit. Par contre celles émanant d'éventuelles servitudes d'utilité publique restent opposables ainsi que les autres règles du PLU.</p>
--	---

### **INCIDENCE GENERALE :**

La zone UA est une zone spécifique où les constructions à usage d'habitation sont limitées pour ne pas générer de conflit d'usage.

La majoration des droit à construire issue du cumule des règles de hauteur, et/ou de gabarit et/ou d'emprise conduirait à :

- permettre aux bâtiments d'occuper plus d'emprise au sol
- de construire des bâtiments plus élevés

Dans le secteur règlementé par un COS, les droits à construire seraient augmentés nonobstant les règles de hauteur, d'emprise et de gabarit alors même que le PLU avait fixé un certain nombre de prescriptions pour éviter des ruptures de forme urbaine.

L'incidence reste relative puisque c'est une zone spécifique où l'habitat n'a pas vocation à se développer.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

---

### **Préambule :**

Elle est destinée à accueillir des constructions, installations et occupations du sol à usage d'équipement collectif.

Elle est divisée en 2 secteurs de zone :

- le secteur UEa qui correspond à la zone aéroportuaire,
- le secteur UEs qui accueille l'ensemble des équipements sportif, culturel et de loisir.

### **PRINCIPALES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SOUS RESERVE DES PRESCRIPTION DU PEB ET DES SUP**

---

1. Dans toute la zone

1.1. Les constructions à usage d'habitation pour un logement de fonction ou de gardiennage si cette présence est indispensable au fonctionnement des constructions et installations implantées dans la zone.

1.2. En zone de bruit « B » (Secteur UEa concerné)

- o les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité aéronautique ou liée à celle-ci,

1.3. En zone de bruit « C » (Secteur UEa concerné)

- o les constructions individuelles non groupées à usage d'habitation dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics et n'entraînant qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances,
- o les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité aéronautique ou liée à celle-ci,

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementée

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **I. Hauteur absolue mesurée en mètres**

## Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### 1. Dans le secteur de zone UEa

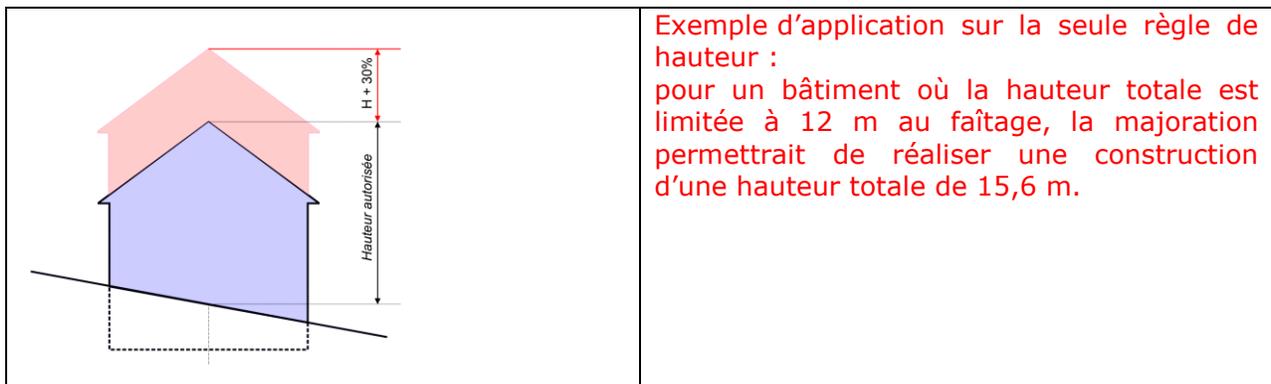
La hauteur maximale des constructions est limitée par les servitudes de l'aérodrome.

### 2. Dans le secteur de zone UEs

La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 12 m.

## **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle de hauteur :**

- Dans le secteur de zone UEa  
Pas de majoration possible du fait des servitudes de l'aérodrome.
- Dans le secteur de zone UEs  
La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture serait fixée à 15.6 m.



## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **INCIDENCE GENERALE :**

La majoration des droits à construire conduirait à permettre la réalisation d'un étage de plus pour répondre aux besoins de logement.

Cette incidence est limitée puisque la zone est réservée aux équipements et que le logement y est admis sous conditions particulière. Cela étant la majoration pourrait conduire à des ruptures d'échelle dans le paysage urbain.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH**

La zone UH est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette à dominante d'habitat est divisée en quatre secteurs distincts :

- le secteur UHa correspondant au noyau ancien,
- le secteur UHe correspondant aux extensions du noyau ancien,
- le secteur UHI correspondant aux quartiers récents développés de façon organisée,
- le secteur UHz correspondant aux quartiers récents développés de façon organisée dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

## **ARTICLE 6 UH : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

---

1. Dans le secteur de zone UHa

### **Cas des chemins piétonniers**

3. Dans le secteur UHI

3.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

3.2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance d'au moins 3 m de l'alignement du chemin.

3.3 Toutefois, peuvent s'implanter à l'alignement du chemin, sur une longueur maximum de 12 m, les constructions n'excédant pas une hauteur de 2,50 m à l'alignement et dont aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de 45° au-dessus de cette hauteur.

**Pas de majoration possible pour les constructions à usage d'habitation au cas par cas du fait de la définition d'un COS dans la zone UH**

## **ARTICLE 7UH : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

3. Dans le secteur de zone UHI

### Dispositions générales

3.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### Dispositions particulières

3.2. Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative, sur une longueur maximale de 12 mètres (toutes limites séparatives confondues par unité foncière) avec une hauteur sur limite séparative qui n'excède pas 2,50 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, telles que postes de transformation électrique, etc... qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1 mètre de la limite séparative.

**Pas de majoration possible pour les constructions à usage d'habitation au cas par cas du fait de la définition d'un COS dans la zone UH**

## ARTICLE 9 UH -EMPRISE AU SOL

---

### 1. Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol, y compris la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débord de toiture.

### 2. Dans le secteur de zone UHa

2.1. L'emprise au sol résulte du respect des règles des articles 1 à 8.

L'espace destinée à la cour doit être en contact direct avec la voie de desserte de l'unité foncière. L'emprise de la cour est ainsi défini :

- La largeur de la cour (linéaire donnant sur la voie) ne peut être inférieure à 2/3 de la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut, la bordant.

Les 2 tiers s'entendent exempts de tout débord de toiture ou auvent.

- La profondeur de la cour est au moins égale à la longueur du bâtiment d'habitation sans que cette profondeur ne puisse être inférieure à 10 m, comptés depuis l'alignement de la voie.

2.2. Les dispositions du dernier alinéa du 2.1. ci-dessus ne s'applique pas aux unités foncières qui ont une profondeur inférieure à 10 m.

Dans ce cas, la profondeur de la cour sera au moins égale à la longueur du bâtiment d'habitation.

### 3. Dans le secteur de zone UHe

Non réglementée.

### 4. Dans le secteur de zone UHz

-L'emprise au sol des constructions (principale + annexes) ne devra pas excéder 27 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions pourra excéder ce pourcentage jusqu'à 33 % sous réserve que :

2/5<sup>e</sup> des parties construites ne comprennent qu'un rez-de-chaussée sans comble aménageable ;

ou que la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités tertiaires (parcelles donnant sur la rue des Merles).

-Les constructions annexes, garages compris, contigües ou non au bâtiment principal, auront une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup>.

**Pas de majoration possible pour les constructions à usage d'habitation au cas par cas du fait de la définition d'un COS dans la zone UH**

## ARTICLE 10 UH :

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Hauteur absolue mesurée en mètres

Mode de calcul pour l'ensemble de la zone excepté le secteur de zone UHz

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

#### Mode de calcul pour le secteur de zone UHz

La hauteur des constructions est calculée entre le niveau fini de la rue au droit des places de stationnement réalisées par l'aménageur sur chaque lot, et les éléments mesurés de la construction.

### 1. Dispositions générales

#### 1.1. Dans le secteur de zone UHa

##### 1.1.1. Dans les 30 mètres depuis l'alignement

La hauteur maximale mesurée :

- à l'égout principal de la toiture est fixée à 7 m,
- au faîtage est fixée à 13 m.

##### 1.1.2. Au-delà des 30 mètres depuis l'alignement

La hauteur maximale mesurée :

- à l'égout principal de la toiture est fixée à 8 m,
- au faîtage est fixée à 15 m.

#### 1.2. Dans les secteurs de zone UHe et UHi

La hauteur maximale mesurée :

- à l'égout principal de la toiture est fixée à 7 m,
- au faîtage est fixée à 13 m.

#### 1.3. Dans le secteur de zone UHz

1.3.1. Les bâtiments principaux ne doivent pas excéder R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 niveau droit + 1 comble) avec les hauteurs limitées à :

- 6 mètres maximum à la gouttière,
- 11 mètres maximum au faîtage.

1.3.2. Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions principales devra se situer, par rapport au niveau de référence, entre + 0,30 m et + 1,20 m.

1.3.3. Aucun local d'habitation ne sera implanté à une cote inférieure à la cote 156,60 NGF.

Tout autre local implanté à une cote inférieure, devra être conçu sous forme d'un cuvelage étanche et ne comporter aucune ouverture et aucun accès inférieur à cette cote.

1.3.4. La hauteur des annexes par rapport au niveau de référence est limitée à :

- 3 m maximum à la gouttière,
- 5 m maximum au faîtage.

Le niveau du sol fini devra se situer par rapport au niveau de référence, entre + 0,10 m et + 0,30 m.

La hauteur du mur implanté sur la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m par rapport au niveau de référence.

### 2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- 2.1. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, silos, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée,

2.2. aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,

2.3. dans le secteur de zone UHa, la hauteur des constructions de part et d'autre de la cour sera proportionnelle à la largeur de celle-ci conformément aux dispositions de l'article 9 UHa : soit  $h \leq 1,5 \times \text{largeur de la cour}$ , maximum 7 m,

2.4 à l'égout des lucarnes : celles-ci ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé représentant un maximum de 30 % du linéaire total de la façade.

### 3. Dispositions particulières aux secteurs UHe et UHI

#### 3.1. Toitures

3.1.1. La pente des toitures principales sera comprise entre 40° et 52°.

3.1.2 Les parties de toiture correspondant à des éléments tels que garages, vérandas, loggias... et éventuellement les bâtiments annexes peuvent être à pan unique (pente non réglementée) ou en terrasse.

### 4. Dispositions particulières au secteur UHz

#### 4.1. Toitures

Les couvertures principales seront à deux pans, de pente de toiture égale (entre 40° et 52°).

Les faîtages seront parallèles aux limites séparatives des lots ou à la voie publique donnant accès au lot.

Les tuiles utilisées devront se rapprocher des couleurs utilisées sur les constructions environnantes.

Les lucarnes ou éléments en saillies en toiture ne pourront excéder 40 % du linéaire de toiture.

## **Pas de majoration possible pour les constructions à usage d'habitation au cas par cas du fait de la définition d'un COS dans la zone UH**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à :

- 1 dans le secteur de zone UHa

- 0.6 dans le secteur dans les secteurs de zone UHe, UHI et UHz

### **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle du COS :**

Nonobstant les règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit, le C.O.S. serait fixé à :

- 1,3 dans le secteur de zone UHa

- 0.78 dans le secteur dans les secteurs de zone UHe, UHI et UHz

Exemple pour la majoration du COS:	Pour un terrain de 1000m <sup>2</sup> <u>Dans la zone UHa</u> avec un cos de 1 la surface maximale constructible est de 1000m <sup>2</sup>
------------------------------------	--

	<p>En cas d'application de la majoration de 30%, la surface constructible est portée à 1300 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Dans les zones UHe, UHL et UHE :</u> avec un cos de 0.6 la surface maximale constructible est de 650 m<sup>2</sup></p> <p>En cas d'application de la majoration de 30%, la surface constructible est portée à 780 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le demandeur peut donc construire la surface de plancher maximale autorisée nonobstant les règles du document d'urbanisme concernant la hauteur des constructions et/ou l'emprise et/ou le gabarit. Par contre celles émanant d'éventuelles servitudes d'utilité publique restent opposables ainsi que les autres règles du PLU.</p>
--	---

### **INCIDENCE GENERALE :**

La zone UH concerne les secteurs centraux de la commune et les secteurs d'extension. Le PLU y a défini des règles qui confortent le caractère urbain des différents secteurs et s'attachant à assurer la mixité des fonctions et la rationalisation de l'espace. La majoration conduirait à augmenter les droits à construire nonobstant les règles du document d'urbanisme concernant la hauteur des constructions et/ou l'emprise et/ou le gabarit. Par contre celles émanant d'éventuelles servitudes d'utilité publique restent opposables ainsi que les autres règles du PLU. De ce fait les règles qui avaient été élaborées pour assurer la préservation des formes architecturales et limiter les ruptures du paysage urbain ne s'appliqueraient plus.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUA**

---

### **Préambule**

#### **I. Caractère de la zone**

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUA est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activité et les constructions, installations, et équipements qui en sont le complément normal.

#### **ARTICLE 9 AUA - EMPRISE AU SOL**

---

##### Mode de calcul

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toitures.

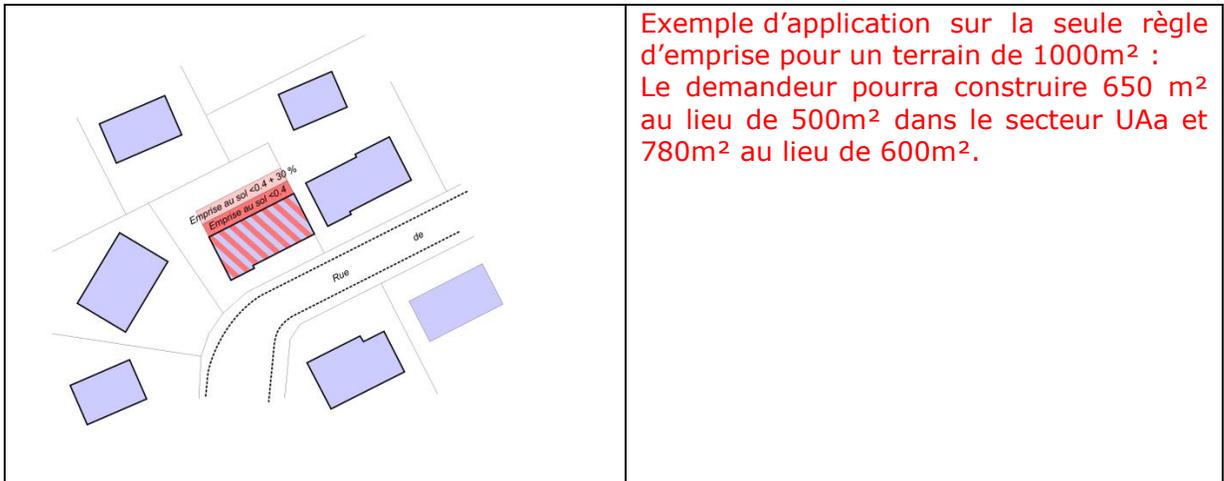
L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de zone **AUAa**,
- 60 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de zone **AUAi**.

#### **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle d'emprise au sol :**

L'emprise au sol des bâtiments ne pourrait pas excéder :

- 65 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de zone **AUAa**,
- 78 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur de zone **AUAi**.



## ARTICLE 10 AUA -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Mode de calcul

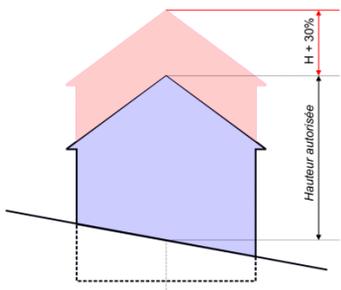
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

- Dans le secteur de zone **AUAa**  
La hauteur maximale mesurée à l'égout principal ou au sommet de l'acrotère est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale mesurée au faîtage est fixée à 14 mètres.
- Dans le secteur de zone **AUAF**  
La hauteur hors tout est fixée à 14 mètres
- Dans le secteur de zone **AUAI**  
La hauteur maximale mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 20 mètres.

### Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle de hauteur :

- Dans le secteur de zone **AUAa**  
La hauteur maximale mesurée à l'égout principal ou au sommet de l'acrotère pourrait être fixée à 13 mètres.  
La hauteur maximale mesurée au faîtage pourrait être fixée à 18,2 mètres.
- Dans le secteur de zone **AUAF**  
La hauteur hors tout pourrait être fixée à 18,2 mètres
- 2. Dans le secteur de zone **AUAI**  
La hauteur maximale mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 26 mètres.

	<p>Exemple d'application sur la seule règle de hauteur :</p> <p>pour un bâtiment où la hauteur totale est limitée à 14 m au faîtage, la majoration permettrait de réaliser une construction d'une hauteur totale de 18,2 m. cela permettrait la réalisation d'un niveau supplémentaire.</p>
---	---

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

---

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### Dispositions générales

Non réglementé.

### **INCIDENCE GENERALE :**

La zone AUA est une zone spécifique où les constructions à usage d'habitation sont limitées pour ne pas générer de conflit d'usage.

La majoration des droits à construire issue du cumul des règles de hauteur, et/ou de gabarit et/ou d'emprise conduirait à :

- Permettre aux bâtiments d'occuper plus d'emprise au sol
- De construire des bâtiments plus élevés

L'incidence reste relative puisque c'est une zone spécifique où l'habitat n'a pas vocation à se développer.

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUH

---

### **I. Caractère de la zone**

La zone AUH correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Elle est divisée en 3 secteurs de zone :

- le secteur AUHe qui correspond aux zones futures d'extensions situées à proximité du village ancien,
- le secteur AUHl qui correspond aux zones futures d'extension sous forme de nouveaux quartiers d'habitat,
- le secteur AUHz qui correspond aux zones futures d'extension sous forme de nouveaux quartiers d'habitat développées dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

La zone AUH est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure ou opération d'aménagement d'ensemble mentionnées à l'article 2 du présent règlement de zone et sous réserve des conditions fixées à ce même article.

*Les zones AUHI n'existent pas sur les plans du règlement, mais figurent dès à présent dans les articles du règlement ci-dessous en prévision de l'ouverture par modification des zones IIAUHI*

## **ARTICLE 1 AUH - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles visées à l'article 2.

Toutes les occupations et utilisation du sol lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 ci-dessous, et au document « orientations d'aménagement ».

Les constructions à usage agricole.

Les lotissements et constructions à usage d'activité.

Les installations classées.

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les parcs de stationnement ouverts au public et susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur excède 2 mètres.

Les étangs.

Les carrières.

Les constructions à usage d'hôtellerie de commerce et d'activité dans le secteur de zone AUHz.

## **ARTICLE 2 AUH : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### 1. Dans la zone AUH à l'exception du secteur de zone AUHz

#### 1.1. Conditions de l'urbanisation

##### **1.1.1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre de l'une des opérations d'aménagement ou de construction suivantes :**

- soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) sur tout ou partie de la présente zone.
- soit de la réalisation d'un lotissement sur tout ou partie de la présente zone,
- soit de la réalisation d'une Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) sur tout ou partie de la présente zone ;
- soit enfin, de la réalisation de toute autre opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la présente zone.

Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives de la présente zone ou de l'un de ses secteurs de zone ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de la zone ou du secteur de zone concerné.

**1.1.2. Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de :**

- toute la zone dans les secteurs AUHe,
- 1,5 ha dans le secteur AUHI.

Lorsqu'un reliquat d'un seul tenant de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains d'un seul tenant de ce reliquat.

En cas de reliquats multiples, chacun peut être traité de manière indépendante en application de la règle ci-dessus.

**1.1.3. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.**

**1.1.4. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.;**

**1.1.5. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités le long de la Route Départementale N°392, les constructions à usage d'habitation admises par le présent règlement de zone feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.**

1.2. Occupations et utilisations du sol admises par exception

**1.2.1. Les constructions à usage d'activité compatibles avec le voisinage des habitations et ne créant pas de nuisances pour le voisinage (bruit, odeurs).**

- service de proximité :
  - cabinet médical ou dentaire,
  - repassage,
  - couture,
  - coiffure.

**1.2.2. Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à l'utilisation des constructions autorisées (y compris ceux dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ou profondeur est supérieur à 2 mètres).**

2. Dans le secteur de zone AUHz

2.1. Conditions d'urbanisation

**2.1.1. Chaque tranche d'opération prévoira des terrains destinés à accueillir de l'habitat collectif, n'excédant pas 20 % de la superficie des terrains de construction de l'ensemble de la tranche.**

2.2. Occupations et utilisation du sol admises par exception

**2.2.1. Tous les terrains peuvent accueillir des constructions pavillonnaires à usage d'habitat et leurs annexes.**

### **2.2.2. Le long de la voie « A » repérée dans les orientations d'aménagement**

- Les terrains longeant cette voie « côté Nord » pourront accueillir des constructions à usage d'habitat collectif de type R + 2 + combles.
- Les terrains longeant cette voie « côté Sud » pourront accueillir des constructions à usage d'habitat collectif de type R + 1 + combles ainsi que des activités de type cabinet ou bureau.

### **2.2.3. Le long de la voie « B » (rue des Merles)**

**Les terrains longeant cette voie pourront également accueillir des constructions à usage d'activité de type cabinet ou bureau.**

### **2.2.4. Le long de la rue de la gare**

**Les constructions seront obligatoirement jumelées.**

***Dans les zones inondables et/ou les zones d'expositions au bruit de l'aéroport les OUS autorisées ci-dessus ne s'appliquent que dans la limite des dispositions figurant ci-dessous.***

3. Dans la zone de bruit (portée au plan des annexes) du Plan d'Exposition au bruit de L'Aérodrome d'Entzheim.

3.1. En zone de bruit « D » (Secteur AUHe et AUHI concernés)

Les constructions autorisées feront l'objet de mesure d'isolation acoustiques dans les conditions prévues par les dispositions réglementaire en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

4. Zone inondable de la Bruche (Arrêté préfectoral du 25 novembre 1992)

4.1. Dispositions applicables en zone IV (secteur AUHe et AUHI concerné)

A l'intérieur de la zone IV, toute construction est autorisée.

Les constructions tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise en notamment en tant que:

- la mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis, ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
- l'absence de sous-sol ;
- l'implantation et l'orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- la réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation de la construction sur l'écoulement des crues et réciproquement.

Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

2.5 Les saillies de faible importance sont autorisées.

Elles sont limitées à une profondeur de 1,20 m et à un linéaire n'excédant pas 40 % du linéaire de la façade.

2.6 Les règles 2.2, 2.3 et 2.4 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt

## **2. Dans le secteur de zone AUHI**

2.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

2.2. Toute construction ou installation doit être édifée à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des chemins.

2.3. Toutefois, peuvent s'implanter à l'alignement du chemin, sur une longueur maximum de 12 m, les constructions n'excédant pas une hauteur de 2,50 m à l'alignement et dont aucune partie du bâtiment n'est visible sous un angle de 45° au-dessus de cette hauteur.

## **ARTICLE 9 AUH -EMPRISE AU SOL**

---

### 1. Dans les secteurs de zone AUHe et AUHI

Non règlementée.

### 2. Dans le secteur de zone AUHz

#### 2.1. Le long de la voie « A »

1.1.1. L'emprise au sol des constructions implantées sur les terrains longeant la voie au Nord, ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

1.1.2. L'emprise au sol des constructions implantées sur les terrains longeant la voie au Sud, ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

1.1.3. Les constructions annexes, garage compris, contigües ou non au bâtiment principal auront une emprise maximale de 35 m<sup>2</sup>.

En cas de construction d'habitat collectif, il ne pourra être construit qu'une seule annexe n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.

#### 2.2. Le long des autres rues

2.2.1 L'emprise au sol des constructions (principale + annexes) ne devra pas excéder 27 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions pourra excéder ce pourcentage jusqu'à 33 % sous réserve que :

- 2/5<sup>e</sup> des parties construites ne comprennent qu'un rez-de-chaussée sans combles aménageables ;
- ou que la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités tertiaires (parcelles donnant sur la rue des Merles).

2.2.2. Les constructions annexes, garages compris, contigües ou non au bâtiment principal, auront une emprise au sol maximale de 35 m<sup>2</sup>.

### **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle d'emprise :**

#### 2.1. Le long de la voie « A »

1.1.4. L'emprise au sol des constructions implantées sur les terrains longeant la voie au Nord, ne pourra excéder 39 % de la superficie du terrain.

1.1.5. L'emprise au sol des constructions implantées sur les terrains longeant la voie au Sud, ne pourra excéder 52 % de la superficie du terrain.

1.1.6. Les constructions annexes, garage compris, contigües ou non au bâtiment principal auront une emprise maximale de 45,5 m<sup>2</sup>.

En cas de construction d'habitat collectif, il ne pourra être construit qu'une seule annexe n'excédant pas 26 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement.

## 2.2. Le long des autres rues

2.2.1 L'emprise au sol des constructions (principale + annexes) ne devra pas excéder 35,1% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions pourra excéder ce pourcentage jusqu'à 43 % sous réserve que :

- 2/5<sup>e</sup> des parties construites ne comprennent qu'un rez-de-chaussée sans combles aménageables ;
- ou que la totalité du rez-de-chaussée soit affectée à des activités tertiaires (parcelles donnant sur la rue des Merles).

2.2.3. Les constructions annexes, garages compris, contigües ou non au bâtiment principal, auront une emprise au sol maximale de 45,5m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 10 AUH - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### Mode de calcul pour l'ensemble de la zone excepté le secteur de zone AUHz

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

### Mode de calcul pour le secteur de zone AUHz

La hauteur des constructions est calculée entre le niveau fini de la voie, au droit des places de stationnement réalisées par l'aménageur sur chaque lot, et les éléments mesurés de la construction.

#### 1. Dispositions générales

##### 1.1 Dans les secteurs AUHe et AUHI

La hauteur maximale mesurée :

- à l'égout principal de la toiture est fixée à 7 m
- au faîtage est fixée à 13 m

**Pas de majoration possible pour les constructions à usage d'habitation au cas par cas du fait de la définition d'un COS dans les secteurs de zone AUHe ET AUHL**

## 1.2 Dans le secteur de zone AUHz

### 1.2.1 Le long de la « Voie A », au Nord

Les bâtiments principaux implantés sur les terrains longeant la voie A, côté Nord, ne doivent pas excéder R + 2 + combles (rez-de-chaussée + 2 niveaux droit + 1 comble) avec les hauteurs limitées à :

- 9 m maximum à la gouttière,
- 15 m maximum au faîtage.

### 1.2.2. Le long des autres voies et au Sud de la « Voie A »

Les bâtiments principaux ne doivent pas excéder R + 1 + combles (rez-de-chaussée + 1 niveau droit + 1 comble) avec les hauteurs limitées à :

- 6 m maximum à la gouttière,
- 11 m maximum au faîtage.

### 1.2.3 Dans tout le secteur de zone AUHz

1.2.3.1 .Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions principales devra se situer, par rapport au niveau de référence, entre + 0,30 m et + 1,20 m.

1.2.3.2 .Aucun local d'habitation ne sera implanté à une cote inférieure à la cote 156,60 NGF.

Tout autre local implanté à une cote inférieure, devra être conçu sous forme d'un cuvelage étanche et ne comporter aucune ouverture et aucun accès inférieur à cette cote.

1.2.3.3. La hauteur des annexes par rapport au niveau de référence est limitée à :

- 3 m maximum à la gouttière
- 5 m maximum au faîtage

Le niveau du sol fini devra se situer par rapport au niveau de référence, entre + 0,10 m et + 0,30 m.

La hauteur du mur implanté sur la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m par rapport au niveau de référence.

## 2. Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

2.1.aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, paratonnerres, balustrades, etc,

2.2.à l'égout des lucarnes : celles-ci ne sont autorisées que dans la limite d'un linéaire cumulé représentant un maximum de 30 % du linéaire total de la façade.

## **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle d'emprise :**

### 1.2 Dans le secteur de zone AUHz

#### 1.2.1 Le long de la « Voie A », au Nord

Les bâtiments principaux implantés sur les terrains longeant la voie A, côté Nord, ne doivent pas excéder R + 2 + combles (rez-de-chaussée + 2 niveaux droit + 1 comble) avec les hauteurs limitées à :

- 11,7 m maximum à la gouttière,
- 19,5 m maximum au faîtage.

1.2.2. Le long des autres voies et au Sud de la « Voie A »

Les bâtiments principaux ne doivent pas excéder R + 1 + combles (rez-de-chaussée + 1 niveau droit + 1 comble) avec les hauteurs limitées à :

- 7,8 m maximum à la gouttière,
- 14,3 m maximum au faîtage.

1.2.3 Dans tout le secteur de zone AUHz

1.2.3.1. Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions principales devra se situer, par rapport au niveau de référence, entre + 0,30 m et + 1,20 m.

1.2.3.2. Aucun local d'habitation ne sera implanté à une cote inférieure à la cote 156,60 NGF.

Tout autre local implanté à une cote inférieure, devra être conçu sous forme d'un cuvelage étanche et ne comporter aucune ouverture et aucun accès inférieur à cette cote.

1.2.3.3. La hauteur des annexes par rapport au niveau de référence est limitée à :

- 3,9 m maximum à la gouttière
- 6,5 m maximum au faîtage

Le niveau du sol fini devra se situer par rapport au niveau de référence, entre + 0,10 m et + 0,30 m.

La hauteur du mur implanté sur la limite séparative ne pourra excéder 3,50 m par rapport au niveau de référence.

## **ARTICLE 14 AUH -COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### Dispositions générales

1. Le COS est fixé à 0,6 dans toute la zone à l'exception du secteur de zone AUHz. Il n'est pas réglementé dans le secteur de zone AUHz

### **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule régler du COS :**

Le COS pourrait être fixé à 0,78 dans toute la zone à l'exception du secteur de zone AUHz où ce dernier n'est pas réglementé

### **INCIDENCE GENERALE :**

Cette zone concerne les futures extensions de la commune.

Le PLU y a défini des règles qui conforterait le caractère urbain des différents secteurs en s'attachant à assurer la mixité des fonctions et la rationalisation de l'espace.

La majoration conduirait à augmenter les droits à construire nonobstant les règles du document d'urbanisme concernant la hauteur des constructions et/ou l'emprise et/ou le gabarit. Par contre celles émanant d'éventuelles servitudes d'utilité publique restent opposables ainsi que les autres règles du PLU dans le secteur UAHz.

De ce fait les règles qui avaient été élaborées pour assurer la préservation des formes architecturales et limiter les ruptures du paysage urbain ne s'appliqueraient plus.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU**

---

### **Caractère de la zone**

La zone IIAU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

La zone IIAU est destinée à accueillir principalement soit, les équipements autorisés en zone IAUE, soit les constructions et opérations autorisées en zone IAUHI

La zone IIAUHe est destinée à accueillir principalement les constructions autorisés en zone IAUHe

La zone IIAUHI est destinée à accueillir principalement les constructions autorisés en zone IAUHI

La zone IIAUHz est destinée à accueillir principalement les constructions et opérations autorisées en zone IAUz.

### **INCIDENCE GENERALE :**

La zone n'est pas concernée par la majoration des droits à construire

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

---

La zone A correspond à une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur Aa à protéger pour son potentiel agronomique et totalement inconstructible ;
- le secteur Ac à protéger pour son potentiel agronomique et exclusivement constructible pour les bâtiments agricoles et les sorties d'exploitation.

### **ARTICLE 9 -EMPRISE AU SOL**

---

Non règlementée.

### **ARTICLE 10A -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

#### Dispositions générales

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - la hauteur maximale à la gouttière principale est fixée à 7 m,
  - la hauteur maximale au faîtage est fixée à 12 m.

### **Majoration possible pour les constructions à usage d'habitation sur la seule règle de la hauteur :**

- Pour les gîtes pas de majoration possible du fait de la définition d'une surface hors œuvre nette (SHON) maximale pour les constructions à usage de gîte rural à l'article 14
- Pour les autres constructions à usage d'habitation :
  - la hauteur maximale à la gouttière principale est fixée à 9,1 m,
  - la hauteur maximale au faîtage est fixée à 15,6 m.

### **ARTICLE 14A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

#### Dispositions générales

1. Il n'est pas fixé de COS à la zone A néanmoins, il est fixé une limite à la surface hors œuvre nette (SHON) maximale pour les constructions à usage de gîte rural : 250 m<sup>2</sup> par unité foncière (et sortie d'exploitation).

### **Majoration possible sur la seule règle de COS :**

la limite à la surface hors œuvre nette (SHON) maximale pour les constructions à usage de gîte rural pourrait être portée à 325 m<sup>2</sup> par unité foncière (et sortie d'exploitation).

### **INCIDENCE GENERALE :**

La zone A correspond à la zone agricole où les constructions à usage d'habitation sont limitées pour préserver les espaces.

La majoration des droits à construire aurait des incidences sur la taille des logements destinés aux besoins des agriculteurs et sur le développement des gîtes ruraux si ils répondent aux conditions fixés par le PLU.

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

#### **Préambule**

#### **I. Caractère de la zone**

La zone N est une zone naturelle, non desservie par des équipements publics et qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle est divisée en trois secteurs :

- le secteur Na inconstructible ;
- le secteur Nc constructible pour les bâtiments agricoles et les abris isolés ;
- le secteur Nj occupé par les jardins.

Pas de construction à usage d'habitat autorisée

### **INCIDENCES GENERALES**

La majoration des droits à construire serait sans incidence sur cette zone car les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées.