

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement

Modification approuvée par délibération
du CM le 16 septembre 2013

Le Maire
Michel HERR

P.L.U.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION**

COMMUNE DE ROSHEIM

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A	6
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B	13
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E	22
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_F	27
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_X	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H	37
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_X	43
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU	49
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU_H	53
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU_X	57
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	61
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE A	61
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	67
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N	67

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ROSHEIM dans le département du Bas-Rhin.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

⇒ *les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme*

- R111-2 : salubrité et sécurité publique
- R111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R111-14-2 : respects des préoccupations environnement
- R111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R111-21 : respect du patrimoine urbain

⇒ *l'article L421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique*

⇒ *les servitudes d'utilité publique*

Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 12 zones :

La zone urbaine U_A , divisée en trois secteurs : U_{Aa} , U_{Ac} et U_{Ar} , où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_B , comprenant un sous-secteur U_{Bv} , où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_E , comprenant deux secteurs : U_{E1} et U_{E2} , où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_F où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre II du règlement.

La zone urbaine U_X , comprenant deux sous-secteurs U_{Xr} et U_{Xc} , où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre II du règlement.

La zone urbaine IAU_H où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre III du règlement.

La zone urbaine IAU_X, où s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser II AU où s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU_H, où s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du titre III du règlement.

La zone à urbaniser IIAU_X, où s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du titre III du règlement.

La zone agricole A, comprenant quatre secteurs : A_{C1}, A_{C2}, A_{NC} et A_V, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du règlement.

La zone naturelle N, divisée en sept secteurs : N_{AC}, N_B subdivisée en trois sous-secteurs N_{B1}, N_{B2}, et N_{B3}, N_C, N_F qui comprend un sous-secteur N_{Fe}, N_L, N_R qui comprend un sous-secteur N_{Re} et N_V, où s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V du règlement.

Article 4 : Adaptations mineures

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

Article 5 : Rappel des dispositions de l'article R 123-10-1

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_A

La zone U_A correspond au centre ancien de la ville.

Les équipements publics existants de cette zone déjà urbanisée permettent le développement de l'urbanisation principalement axée sur l'habitation, les activités agricoles existantes, les nouvelles exploitations viticoles, les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services ainsi que leurs dépendances compatibles avec le caractère de la zone.

Elle est divisée en 3 secteurs :

- U_{Aa} pour la plus grande partie du noyau historique de Rosheim,
- U_{Ac} destiné à protéger le parc du couvent des bénédictines,
- U_{Ar} destiné à protéger certains tronçons des murs d'enceinte de la vieille ville.

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 U_A : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- implantation de nouvelles exploitations agricoles sauf viticoles
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

- Secteurs U_{Ar} et U_{Ac} :
- Les nouvelles constructions

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- *Tous secteurs :*
- Les démolitions, à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- *Secteur U_{Aa} :*
- L'implantation de nouvelles exploitations viticoles à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole.
- Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de l'extension des bâtiments d'élevage sauf en cas de mise aux normes sans augmentation du cheptel.
- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- *Secteur U_{Ac} :*
- L'aménagement, transformation et extension mesurée des bâtiments existants en dehors du jardin.
- *Secteurs U_{Ar} :*
- La transformation et l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_A : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie :

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

La chaussée des voies nouvelles privées doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Article 4 U_A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Par rapport à la Rue du Général de Gaulle :

Les constructions seront édifiées selon la ligne des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies routières :

Les constructions seront implantées à l'alignement, conformément à la tradition locale.

Un retrait pourra être autorisé dans les cas suivants :

- lorsque la propriété foncière est touchée par plus d'une voie. La construction s'implantera à l'alignement de la voie principale ou de celle en bordure de laquelle la construction à l'alignement est prédominant ;
- lorsque l'implantation à l'alignement compromet l'utilisation de la parcelle vue la situation ou l'utilisation particulière de celle-ci ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension de constructions existantes non implantées à l'alignement.

Ces cas d'exception ne pourront être recevables que si le projet ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants ou à l'harmonie de la perspective urbaine.

Ils pourront en outre être assortis de conditions particulières telles l'édification à l'alignement d'une clôture pleine en maçonnerie ou au contraire l'interdiction d'édifier une clôture entre la construction et la voie publique.

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

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives : Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,50 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure ni à la demi hauteur à la gouttière, ni à 3 mètres.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_A : Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 25% de la surface du terrain en secteur U_{Ac} et 80% dans les autres secteurs.

Article 10 U_A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement 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.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

- Rue du Général de Gaulle:
Hauteur maximum au faîtage : 18 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 10 mètres
Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 10 mètres.
- Reste de la zone:
Hauteur maximum au faîtage : 18 mètres
Hauteur maximale à l'égout : 10 mètres
Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 10 mètres.

L'emploi des toitures-terrasses est limité aux logements dans la limite de 30 m² par logement.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une entrée sur la façade sur rue, le niveau de celle-ci devra être compris entre 0 et 0,60 mètre par rapport au niveau de la rue.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.

Article 11 U_A : Aspect extérieur

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.

Article 12 U_A : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carrés minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 U_A : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S est fixé à 1,5.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 11 U_A : Aspect extérieur

Dans le cas de toitures dont la pente est supérieure à 40°, la couverture devra être préférentiellement réalisée en tuiles de terre cuite.

Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois PEFC.

Les clôtures seront de préférence en bois PEFC, grès ou en maçonneries enduites.

Les teintes choisies devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

On veillera à limiter l'emploi des toitures-terrasses le long de la rue du Général de Gaulle.

Pour les maisons individuelles :

- Les mouvements de terre formant exhaussements de sol par rapport au terrain naturel sont déconseillés.*
- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.*

2- Article 13 U_A : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune.

Elle comprend un sous-secteur U_{Bv} qui correspond aux poches vertes situées le long des remparts du Rosenmeer et de l'emprise de la friche ferroviaire en zones urbaines.

Une partie de la zone UB est soumise au risque d'inondation (cf. Plan de règlement).

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- une portion des remparts, visible depuis la rue du Général Leclerc est identifiée et localisée pour des motifs d'ordre historique, culturel et paysager, conformément à l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

Article 1 U_B : Occupations et utilisations du sol interdites

- *Tous secteurs :*
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les habitations légères de loisirs
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les étangs, les carrières
- La création de nouveaux terrains de camping
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toutes natures
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières
- Les constructions en zone inondable

- *Secteur de protection des remparts :*
- Les constructions de toute nature

- *Sous-secteur U_{Bv} :*
- Les nouvelles constructions de toute nature

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

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

- *Tous secteurs :*
- Les démolitions à condition qu'elles soient préalablement autorisées par un permis.
- Les constructions annexes à une maison d'habitation, limitées à une seule construction pouvant générer une surface de plancher limitée à 20m² par unité foncière.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.
- En zone inondable, les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sol et que toute partie habitable soit située à 0,40 mètre au-dessus de la cote de la crue centennale.

- *Secteurs U_B :*
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'implantation de la partie commerciale d'une activité agricole.
- Les aménagements et les extensions des exploitations agricoles existantes à l'exclusion de l'extension des bâtiments d'élevage sauf en cas de mise aux normes sans augmentation du cheptel.
- L'implantation de nouvelles exploitations viticoles à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone

- *Secteur de protection des remparts :*
- Les équipements urbains, les équipements de loisirs, les équipements paysagers, les plantations, les clôtures.

- *Sous-secteur U_{Bv} :*
- La transformation et l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant et sans logements supplémentaires
- Les constructions à usage public à condition qu'elles ne génèrent pas de surface de plancher.
- Les aires de stationnement à condition de ne pas créer de surfaces imperméables et d'éviter les remblais par rapport au terrain naturel.
- Les étangs, exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à un projet d'ensemble

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_B : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie :

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

La chaussée des voies nouvelles privées doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 U_B : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_B : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières à l'exception des routes de Grendelbruch et de Boersch :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions peuvent s'édifier soit à l'alignement, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre.

Toutefois l'implantation des constructions à la limite ou en retrait de l'alignement peut être imposée en raison notamment de la préservation de la perspective urbaine.

Uniquement route de Grendelbruch et route de Boersch

1. Toute construction doit être implantée suivant la ligne des constructions voisines qui l'encadrent.

En cas d'absence de ligne de construction existante, toute construction devra s'implanter suivant un recul minimal de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

2. Lorsque la parcelle est touchée par plus d'une voie publique ouverte à la circulation générale, les dispositions s'appliquent alors en bordure de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.

3. En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, la construction pourra être alignée soit sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux limites.

4. Sauf dispositions graphiques, une construction pourra s'implanter à l'arrière d'une construction existante, suivant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 5 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Sur une profondeur de 30 m à partir de la voie publique :

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou deux limites latérales : Il pourra être imposé un léger recul à l'implantation d'un bâtiment (0,50 mètre maximum) en vue du maintien d'un schlupf (pratique traditionnelle régionale de construction quant à la non-mitoyenneté de deux bâtiments).
- Soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà des 30 m de profondeur à partir de la voie publique :

Les constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les constructions annexes à une maison d'habitation autorisées à l'article 2 pourront être implantées sur limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 (quatre) mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_B : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 U_B : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement 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.

- *Tous secteurs (hors secteur de protection des remparts) :*
 - hauteur maximum au faîtage : 13 mètres
 - hauteur maximale à l'égout : 7 mètres

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des annexes autorisées sur limite est de 3,50 mètres.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur

- *Secteur de protection des remparts :*

Les équipements urbains, les équipements de loisirs, les équipements paysagers et les plantations ne pourront excéder une hauteur de 1 mètre.

Article 11 U_B : Aspect extérieur

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.

Clôtures sur rues et sur limites parcelaires :

- *Secteurs U_B :*

La hauteur de l'éventuel mur bahut sera limité à 0.80 mètres et pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voix.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 mètres.

Les murs de soutènement seront autorisés sans limite de hauteur, uniquement s'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.

- *Secteur de protection des remparts et secteur U_{Bv} :*

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre en U_{Bv} et de 1 mètre dans le secteur de protection des remparts.

Les murets pleins de toutes natures sont interdits.

Divers – sauf indications contraires liées à l'aléa inondation

Implantation des constructions par rapport au sol naturel :

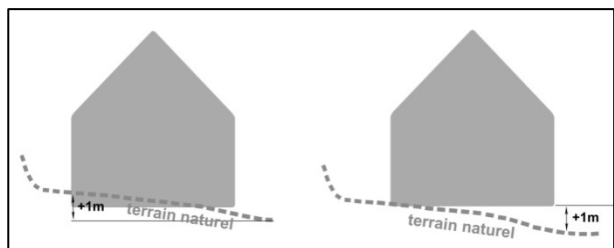
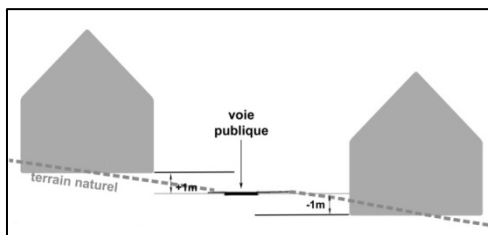
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

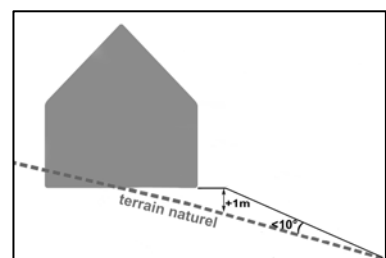
Les remblais en forme de taupinière sont strictement interdits.

Plus précisément, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée se limitera à +/-1 mètre par rapport :

- au niveau moyen de la voie publique desservant la construction,
- ou par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel d'assiette de la construction.



En outre, la hauteur maximale des éventuels remblais ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel avant construction. Un dépassement est toutefois possible si le rattrapage entre remblais et pente naturelle est progressif : la pente remaniée ne devra pas excéder de plus de 10° la pente naturelle.



Article 12 U_B : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carrés minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,7.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**1- Article 11 U_B : Aspect extérieur**Pour les maisons individuelles :

- Les mouvements de terre formant exhaussements de sol par rapport au terrain naturel sont déconseillés.
- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.

2- Article 13 U_B : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_E

La zone U_E est une zone urbaine regroupant les équipements et installations publiques de la commune.

Elle est divisée en deux secteurs :

- U_{E1} d'équipements publics de sports, de loisirs, d'enseignement, d'activités culturelles et périscolaires,
- U_{E2} de cimetières.

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 U_E : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas à l'article 2U_E sont interdites.

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

- *Tous secteurs :*
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières..
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
- *Secteur U_{E1} :*
- Les constructions à usage public sportif, éducatif, culturel et de loisir
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse de logement de fonction ou de gardiennage des installations à usage sportif, éducatif, culturel et de loisir autorisées
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- *Secteur U_{E2} :*
- Les constructions et installations liées aux cimetières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_E : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions

Voirie :

Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 U_E : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée également à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant

des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_E : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Sauf indication contraire figurant au plan, les constructions peuvent s'édifier soit à l'alignement, soit suivant un retrait minimal de 1 mètre.

Toutefois l'implantation des constructions à la limite ou en retrait de l'alignement peut être imposé en raison notamment de la préservation de la perspective urbaine.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6,00 (six mètres) minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 (cinq) mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80m.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_E : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 U_E : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 U_E : Aspect extérieur

L'autorisation 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.

Article 12 U_E : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

Article 13 U_E : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 U_E : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Non réglementé.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 13 U_E : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_F

La zone U_F est la zone réservée aux emprises des terrains appartenant à la SNCF et à RFF.

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 U_F : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 U_F.

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles favorisent l'intermodalité des transports,
- Les constructions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales ou artisanales liées au rail,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés à condition qu'il n'y ait aucun changement d'affectation,
- Les travaux, canalisations et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement), ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés à ces équipements,
- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou qu'elles favorisent l'intermodalité des transports,
- Les installations et travaux divers suivants : les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_F : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voirie :

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

Article 4 U_F : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *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, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement, conformément aux réglementations en vigueur.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

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

Article 5 U_F : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 (cinq) mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 (cinq) mètres.

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

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

Les bâtiments non contigus doivent être édifiés de telle manière que la distance entre eux soit au moins égale à 4 (quatre) mètres.

Ne sont pas considérés comme contigus des bâtiments reliés par un élément architectural de détail (porche, pergola, gouttière, etc...)

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires.

Une distance plus grande peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_F : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 U_F : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 U_F : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciale 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.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense formant écran, de manière à ce qu'il ne soit pas perceptible depuis le domaine public.

Article 12 U_F : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 m² minimum hors surfaces de dégagement.

Article 13 U_F : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_x

La zone U_x est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation à dominante d'activités industrielles, artisanales, de commerces et services ainsi que les logements liés à l'activité.

Elle comprend deux secteurs :

- U_{xr} correspondant à la zone d'activités du Rappenhoffen,
- U_{xc} correspondant à une activité de tri et d'enfouissement de déchets dans une ancienne carrière.

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

Préambule :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 U_x : Occupations et utilisations du sol interdites

⇒ *Tous secteurs :*

- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le milieu environnant.
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les habitations légères de loisir
- Les constructions à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

⇒ *Secteur U_{xr} :*

- Les dancings et boîtes de nuit

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- *Tous secteurs :*
- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et à condition que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
- Les dépôts et stockages strictement liés aux établissements et activités admises dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à la déchèterie.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La construction de réseaux, d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés

⇒ *Sous-secteur U_{xc} :*

- Les affouillements et exhaussements de sols directement nécessaires aux activités de tri et d'enfouissement des déchets autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 U_x : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article 4 U_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 U_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 10 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 U_x : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 65 % de la superficie du terrain

Article 10 U_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

A l'exception des constructions et installations liées et nécessaires à la déchèterie, la hauteur maximale des constructions sera de 13 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur

Article 11 U_x : Aspect extérieur

L'autorisation 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.

Pour les constructions et installations liées et nécessaires à la déchèterie :

- ✓ la clôture sera en treillis soudé de couleur grise ou verte,
- ✓ la hauteur maximale de la clôture et du portail d'entrée sera de 2,50 mètres.

Article 12 U_x : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 U_x : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts avec pour objectif la recherche d'une bonne intégration dans le site et le tissu bâti voisin sous forme, par exemple, de haies, de plantations d'arbres, de talus, etc.).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**Article 13 U_x : Espaces libres et plantations**

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_H

La zone IAU_H est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à court et moyen terme à dominante d'usage d'habitation. La zone IAU_H est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, ZAC, permis groupés, AFU) portant sur tout ou partie de la zone et d'une surface minimale de 0,5 hectare, à moins qu'elle ne concerne la totalité de la zone.

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 IAU_H : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction qui n'entre pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de construction
- Les opérations d'aménagement inférieures à 0,5 hectare qui ne sont pas contiguës à l'urbanisation existante et qui ne sont pas compatibles avec un développement ultérieur cohérent du reste de la zone.
- Les constructions et les installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services qui engendrent des risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les opérations d'aménagement et de construction qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- Les constructions et les installations à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts et stockage de toute nature et notamment de matières dangereuses incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- Les opérations d'aménagement supérieures ou égales à 0,5 hectare à condition qu'elles fassent partie d'un schéma d'organisation établi sur l'ensemble de la zone concernée.
- Les opérations d'aménagement inférieures à 0,5 hectare à condition qu'elles constituent une tranche d'une opération supérieure à 0,5 hectare ou qu'elles constituent l'achèvement de l'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat, lorsqu'elles sont intégrées à une opération d'aménagement et de construction
- Les constructions annexes à une maison d'habitation, limitées à une seule construction pouvant générer une surface de plancher limitée à 20m² par unité foncière.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme

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

Article 3 IAU_H : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les terrains de ces zones n'auront pas d'accès direct sur les routes départementales. En cas de nécessité, la desserte de ces zones se fera par un accès unique depuis les routes départementales.

Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 8 mètres.

Article 4 IAU_H : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Défense incendie :

Toute opération ne pourra être autorisée que si l'opérateur a assuré préalablement les dispositions de défense incendie requises.

Article 5 IAU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Toutes constructions devront être édifiées à une distance maximale de 5 mètres de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Lorsque le terrain est touché par plus d'une voie publique ouverte à la circulation générale, les dispositions s'appliquent alors en bordure de la voie pour laquelle l'ordonnancement des constructions est prédominant.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 5 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur une ou deux limites latérales soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes à une maison d'habitation autorisées à l'article 2 pourront être implantées sur limite séparative.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_H : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAU_H : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement 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.

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres.

Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres.

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur

La hauteur maximale des annexes autorisées sur limite est de 3,50 mètres.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site.

Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

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.

- Clôtures sur rue ou limites séparatives :
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 12 IAU_H : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts avec pour objectif la recherche d'une bonne intégration dans le site et le tissu bâti voisin sous forme, par exemple, de haies, de plantations d'arbres, de talus, etc.).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,6.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

1- Article 11 IAU_H : Aspect extérieur

Pour les maisons individuelles :

- Les mouvements de terre formant exhaussements de sol par rapport au terrain naturel sont déconseillés.
- La construction de garages en sous-sol est fortement déconseillée ; les pentes d'accès en déblai ne pourront excéder 25%. Dans tous les cas, les eaux pluviales devront être recueillies sur la parcelle.

2- Article 13 IAU_H : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU_x

La zone IAU_x est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à court et moyen terme à dominante d'activités industrielles, artisanales, de commerces et services ainsi que les logements liés à l'activité.

Cette zone est constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement et de construction (lotissement, Z.A.C., permis groupés, A.F.U., etc.) portant sur tout ou partie de la zone, ou au coup par coup sous réserve de la réalisation des équipements.

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 IAU_x : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement et de construction
- Les opérations d'aménagement inférieures à 1 hectare qui ne sont pas contiguës à l'urbanisation existante et qui ne sont pas compatibles avec un développement ultérieur cohérent du reste de la zone
- Les constructions, les aménagements et les extensions commerciales, artisanales industrielles, de bureaux et de services incompatibles avec le milieu environnant
- Les constructions et lotissements à usage résidentiel
- Les constructions à usage agricole
- Les abris à animaux
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées.

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

- Les opérations d'aménagement supérieures à 1 hectare à conditions qu'elles soient contiguës à l'urbanisation existante et qu'elles s'inscrivent dans un schéma global d'aménagement de la zone.
- Les opérations d'aménagement inférieures à 1 hectare à condition qu'elles constituent une tranche d'une opération supérieure à 1 hectare ou qu'elles constituent l'achèvement de l'aménagement de la zone.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les dépôts et stockage autres que de matières dangereuses.
- Les dépôts de ferraille autorisés.
- Les constructions, les aménagements et les extensions, commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services compatibles avec le milieu environnant.
- En outre, et à condition de réaliser une étude de sols préalable pour les parcelles 1,2, 3 et 170 –section 23 :
 - Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
 - que la surface de plancher du logement représente au plus 25% de la surface totale limitée à 170 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU_x : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur d'emprise comprise entre 5 et 10 mètres.

Article 4 IAU_x : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

- *Eaux usées domestiques*

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

- *Eaux usées non domestiques*

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- *Eaux pluviales*

Le rejet des eaux pluviales vers le réseau collecteur n'est pas la règle.

Selon la capacité de ce réseau, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement approprié -infiltration, stockage, réutilisation ou autre- permettant leur gestion sur le terrain même et compatible avec la géologie du lieu et la configuration des terrains.

Si le traitement complet de ces eaux s'avère impossible, alors le rejet des eaux pluviales excédantes pourra exceptionnellement se faire vers le réseau collecteur moyennant une limitation de débit qui sera précisée par l'exploitant des réseaux d'assainissement ou le service instructeur du permis de construire, en fonction des réseaux existants.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement, d'une capacité supérieure ou égale à 10 véhicules et de leurs aires de manœuvres, seront raccordées au réseau public après passage dans un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité, de téléphone, de gaz et de télédistribution sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 IAU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies publiques :

⇒ *RD 500 :*

- 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations
- 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

⇒ *autres voies :*

- La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 10 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

Article 9 IAU_x : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 65 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAU_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée : à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions sera de 13 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur

Article 11 IAU_x : Aspect extérieur

L'autorisation 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.

Article 12 IAU_x : Stationnement**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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 IAU_x : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts avec pour objectif la recherche d'une bonne intégration dans le site et le tissu bâti voisin sous forme, par exemple, de haies, de plantations d'arbres, de talus, etc.).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Article 13 IAU_x : Espaces libres et plantations

Les opérations devront veiller à sauvegarder au maximum les arbres remarquables pouvant exister sur le site.

L'utilisation d'essences locales sera privilégiée

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU

La zone II AU est une zone naturelle destinée à terme à l'urbanisation.

En l'état actuel la zone II AU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

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

Préambule :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 II AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

- Les extensions des bâtiments agricoles existants à l'exclusion des bâtiments à usage d'habitation.
- La transformation et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation dans le volume existant et sans logements supplémentaires.
- Les abris de jardin, limitées à une seule construction pouvant générer une surface de plancher limitée à 20m² par unité foncière.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 II AU : Accès et voirie

Sans objet.

Article 4 II AU : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 5 II AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies publiques :

⇒ *RD 500 :*

- 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations
- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

⇒ *autres voies :*

- La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres et maximum de 12 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 10 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 II AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur une ou deux limites latérales soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 II AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 II AU : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement 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.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur

- *Bâtiment agricole :*
- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 10 mètres.

Article 11 II AU : Aspect extérieur

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

Article 12 II AU : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 II AU : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AUH

La zone II AU_H est une zone naturelle destinée à terme à l'urbanisation, à dominante d'usage d'habitation.

En l'état actuel la zone II AU_H n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

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

Préambule :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 II AU_H : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

- La transformation et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation dans le volume existant et sans logements supplémentaires.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 II AU_H : Accès et voirie

Sans objet.

Article 4 II AU_H : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 5 II AU_H : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Les constructions devront être édifiées à une distance maximale de 5 mètres de la limite de des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 5 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 II AU_H : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit sur une ou deux limites latérales soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes à une maison d'habitation autorisées à l'article 2 pourront être implantées sur limite séparative.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 II AU_H : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 II AU_H : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la parcelle.

Hauteur maximum au faîtage : 13 mètres.

Hauteur maximale à l'égout : 7 mètres.

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des annexes autorisées sur limite est de 3,50 mètres.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur

Article 11 II AU_H : Aspect extérieur

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

Article 12 II AU_H : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 II AU_H : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction devront être aménagés et entretenus. 40% des espaces libres seront aménagés en espaces verts avec pour objectif la recherche d'une bonne intégration dans le site et le tissu bâti voisin sous forme, par exemple, de haies, de plantations d'arbres, de talus, etc.).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER II AU_x

La zone II AU_x est une zone naturelle destinée à terme à l'urbanisation à dominante d'activités industrielles, artisanales, de commerces et services ainsi que les logements liés à l'activité.

En l'état actuel la zone II AU_x n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'un projet d'ensemble et d'une modification ou révision du P.L.U.

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

Préambule :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 II AU_x : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

- La transformation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 II AU_x : Accès et voirie

Sans objet.

Article 4 II AU_x : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 5 II AU_x : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies publiques :

⇒ *RD 500 :*

- 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les habitations
- 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

⇒ *autres voies :*

- La façade principale de toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 10 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction sont autorisés.

Article 7 II AU_x : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 II AU_x : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 II AU_x : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions sera de 13 mètres.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.

Article 11 II AU_x : Aspect extérieur

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

Article 12 II AU_x : Stationnement

Non réglementé.

Article 13 II AU_x : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE A

La zone A regroupe tous les espaces naturels à caractère agricole équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est divisée en quatre secteurs :

- A_{C1} : constructible pour les bâtiments agricoles, y compris d'élevage, et les logements des exploitants,
- A_{C2} : constructible pour les bâtiments liés à l'exploitation des vergers,
- A_{NC} : inconstructible sauf pour les abris à animaux,
- A_V : inconstructible de vignoble.

Le secteur A_{NC} est concerné par la zone de bruit D définie par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome de Strasbourg-Entzheim (cf. Plan du règlement).

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

- *Tous secteurs :*
- Les constructions et les installations à usage hôtelier et équipement collectif
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux et de services
- Les lotissements
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel et de loisir
- Les habitations légères de loisir
- Les dancings et boîtes de nuit
- La reconstruction après sinistre, dans un délai supérieur à 2 ans
- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir
- Les étangs, les carrières
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement sauf celles liées aux occupations admises sous conditions particulières
- Les dépôts et stockage de matières dangereuses et toxiques, et de ferraille

- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol soumise à des conditions particulières
- *Secteurs A_{NC} , A_V , A_{C2}* :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - L'extension des bâtiments d'élevage
- *Secteurs A_V , A_{C2}* :
 - Les abris à animaux

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées

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

- *Tous secteurs* :
 - La reconstruction après sinistre dans un délai inférieur ou égal à deux ans
 - Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 m
 - Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
 - Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
 - Les exhaussements et affouillements du sol directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
 - La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés
- *Secteur A_{C1}* :
 - Les constructions et les installations directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation agricole.
- *Secteur A_{NC} , A_{C1}* :
 - Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air
- *Sous-secteur A_{C2}* :
 - Les bâtiments liés à l'exploitation des vergers

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

- *Routes départementales :*
 - 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions
- *autres voies*
 - 5 mètres de l'axe pour toutes les constructions

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 15 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.

- *Bâtiment agricole* :
- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux silos et aux séchoirs à houblon.
- *Logement* :
- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.
- *Abris à animaux* :
- La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

Les abris à animaux d'élevage de plein air devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Pas de création de surface de plancher
- Surface limitée à 70 m²
- Sol en terre battue

Article 12 A : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
- au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et plantés pour favoriser l'insertion du bâtiment dans le paysage. Des haies champêtres seront plantées pour masquer les zones de dépôt et de stockage.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

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

Elle est divisée en sept secteurs :

- N_{AC} : anciennes carrières,
- N_B : zone à vocation naturelle surbâtie à la constructibilité très limitée, subdivisée en trois sous-secteurs N_{B1}, N_{B2}, et N_{B3},
- N_C : carrière en activité,
- N_F : zone boisée qui comprend un sous-secteur N_{Fe} éoliennes,
- N_L : zone naturelle réservée aux activités des loisirs,
- N_R : zone humide du vallon du Rosenmeer qui comprend un sous-secteur N_{Re} lié à la station d'épuration,
- N_V : zone de vergers inconstructible.

Le sous-secteur N_{B2} et les secteurs N_F et N_L sont concernés par un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable (cf. Plan de règlement).

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

Préambule :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

- *Tous secteurs :*

Les constructions et installations génératrices de concentration de polluants à proximité des cours d'eau.

Toutes les constructions sont interdites sauf celles admises sous conditions à l'article 2.

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

En premier lieu à condition qu'elles ne soient pas en contradiction avec la réglementation en vigueur dans les périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable.

- *Tous secteurs :*
- La reconstruction après sinistre dans un délai de deux ans des constructions à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire.
- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- Les voiries, les ouvrages, les canalisations, les installations, les réseaux, les travaux linéaires souterrains et aériens et les bâtiments nécessaires, à condition qu'ils soient d'intérêt général ou liés à la desserte des occupations et utilisations du sol admises ou soumises à des conditions particulières.
- Les extensions liées aux exploitations agricoles existantes, qu'elles soient contiguës ou pas, sans création de logement supplémentaire.
- Les gîtes ruraux liés aux exploitations agricoles existantes sur le site.
- Les ouvrages, les canalisations, les installations et les travaux linéaires souterrains et aériens nécessaires à condition qu'ils soient d'intérêt public et qu'ils ne mettent pas en cause l'aménagement futur de la zone.
- Les installations et constructions liées à l'exploitation du réseau d'eau
- La réalisation des opérations prévues en emplacements réservés.

- *Tous secteurs (hormis sous-secteurs N_{B1} , N_{B2} et N_L) :*
- Les extensions des autres constructions existantes sans création de logement supplémentaire et sans changement de destination dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à compter de la date d'approbation du PLU.

- *Secteur N_{AC} :*
- Les affouillements et exhaussements de sols directement nécessaires au réaménagement des anciennes carrières

- *Secteur N_B :*
- Les abris à animaux nécessaires pour l'élevage en plein air
- Les aménagements et installations agricoles destinées à la mise aux normes
- Les ruchers et les abris ouverts pour le nourrissage des animaux sauvages, de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.

- *Sous-secteur N_{B1} :*
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement maximum par unité foncière.
- La destruction et la reconstruction (changement d'implantation sur le terrain autorisé) de toute construction existante.

En cas de reconstruction, cette dernière sera limitée à l'emprise au sol existante (avant démolition) et, pour les autres points, devra respecter les règles du PLU en vigueur.

- *Sous-secteur N_{B2} :*

- La destruction et la reconstruction (changement d'implantation sur le terrain autorisé) de toute construction existante.

En cas de reconstruction, cette dernière sera limitée à l'emprise au sol existante (avant démolition) et, pour les autres points, devra respecter les règles du PLU en vigueur.

- *Sous-secteurs N_{B1} , N_{B2} et N_L :*

- Les extensions des autres constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans création de logement supplémentaire et sans changement de destination.

- *Sous-secteurs N_{AC} et N_{B3} :*

- transformation et aménagement des constructions existantes dans le volume existant et sans logement supplémentaire.

- *Secteur N_C :*

- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés à l'exploitation de la carrière autorisée.
- Les activités de transit, stockage et traitement par concassage et criblage des matériaux.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sol et du sous-sol. Ces constructions et installations seront démolies par l'exploitant de la sablière, à l'issue de l'exploitation de la sablière.

- *Secteur N_F :*

- Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière notamment le stockage et le séchage de produits issus de la forêt
- Constructions liées à l'exploitation du réseau d'eau

- *Sous-secteur N_{Fe} :*

- Installations et constructions liées à l'implantation d'éoliennes

- *Secteur N_L :*

- Les campings et caravanes

- *Secteur N_{Re} :*

- Les constructions et installations liées à la station d'épuration.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

La desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale.

L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le service d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

A défaut de réseau, l'alimentation par puits ou forage est admise conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être réalisé conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Electricité, téléphone, télédiffusion :

Lorsque les réseaux publics d'électricité et de télécommunication sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

- *Sous-secteur N_{B1} :*
- Pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie au moins égale à 3000 m².

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

Voies routières :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques :

- *Routes départementales :*

Tous secteurs (hormis sous-secteur N_{B1}) :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions

Sous-secteur N_{B1} :

- 25 mètres de l'axe pour toutes les constructions

- *Autres voies*

- 10 mètres de l'axe pour toutes les constructions

Voies d'eau et fossés pluviaux :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance de la limite des voies d'eau et fossés pluviaux, au moins égale à 15 mètres.

Par rapport aux voies ferrées :

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Dispositions particulières :

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation, et les travaux qui sont sans effet sur l'implantation de la construction, sont autorisés.

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

A moins d'être implantées sur limite séparative, les constructions nouvelles doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.

Les postes de transformation électrique et les postes d'alimentation et de transmission radiotéléphoniques peuvent être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre.

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

Une distance de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des questions de sécurité.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé, à l'exception des abris à animaux d'élevage qui seront limités à 70 m²

En outre et uniquement pour les sous-secteurs N_{B1} et N_{B2}

En cas de reconstruction, cette dernière sera limitée à l'emprise au sol existante avant démolition.

Article 10 N : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.

- *Logement :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.

- *Abri à animaux et ruchers :*

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage de la toiture.

Article 11 N : Aspect extérieur

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

Abris à animaux d'élevage de plein air :

Ils devront respecter les prescriptions architecturales suivantes :

- Structure et habillage des façades en bois
- Absence de baie
- Fermeture de la construction sur trois côtés au plus
- Pas de création de surface de plancher
- Surface limitée à 70m²
- Sol en terre battue

Clôtures sur rues et sur limites parcellaires :

- *Tous secteurs sauf secteur N_B :*
 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.
 - Les murets pleins de toutes natures sont interdits
- *Secteur N_B :*
Non réglementé sauf le long des cours d'eau où :
 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 mètre.
 - Les murets pleins de toutes natures sont interdits

Toutefois en cas d'implantation de la clôture en recul minimum de 5 mètres par rapport à la berge d'un cours d'eau celle-ci est non réglementée.

Article 12 N : Stationnement

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12 mètres carré minimum hors surfaces de dégagement.

Normes de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitat, les règles suivantes s'appliquent :

- jusqu'à 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée,
 - au-delà de 180 m² de surface de plancher : 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de construction n'entraînant pas la création de plus de 40 m² de surface de plancher

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Aux abords des constructions, les espaces libres seront aménagés et entretenus.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à : 0,2.

- *Sous-secteur N_{B1} :*
- Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont déjà été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.