PLUI

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal -

SIVOM de **SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER**

REGLEMENT

REVISION DU PLUI

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du comité directeur du 19 septembre 2016

S.I.V.O.M. de Schweighouse sur Moder et Environs - 67590

A Schweighouse-sur-Moder,
le 20 septembre 2016

Le Président,
Philippe SPECHT

TOPOS

ATIP

Agence Territorial d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

SIVOM de SCHWEIGHOUSE

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

RÈGLEMENT

Septembre 2016

TOPOS
URBANISME

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 3

LES ZONES URBAINES 8
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua 10
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub 20
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc 29
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ud 38
Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ux 48
Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Ue 61
Chapitre VII - Règlement applicable au secteur Uj 68
Chapitre VIII - Règlement applicable au secteur Up 71

LES ZONES A URBANISER 75
Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU 75
Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU 87

LES ZONES AGRICOLES 90
Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac 91
Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab 97
Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa 103
Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ae 107
Chapitre V - Règlement applicable au secteur Al 113
Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Ad 118

LES ZONES NATURELLES 123
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N 124

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire du SIVOM de Schweighouse-sur-Moder (Bas-Rhin).

Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

Les emplacements réservés
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur les plans de règlement.

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

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

Les articles 1 à 16 du Titre II du présent règlement s'appliquent,

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble du présent règlement :

Extrait de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme :

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

Extrait de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

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

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

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Extrait de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

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

Extrait de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Extrait de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Extrait de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Les plantations existantes identifiées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme devront être maintenues dans la mesure du possible. Par ailleurs, les prescriptions suivantes s'appliquent aux éléments identifiés au titre du L.123-19 :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbre ou d'arbuste, isolé ou appartenant à une haie est interdit.
- Seules les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux, ainsi que celle nécessaires la sécurité des usagers des voies sont autorisées.
- En cas de suppression d'éléments appartenant à une haie, ils doiventt être remplacés par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale si possible identique ou adaptée au milieu concerné. La localisation des éléments remplacés n'est pas précisée mais doit intégrer des critères environnementaux et/ou paysagers.

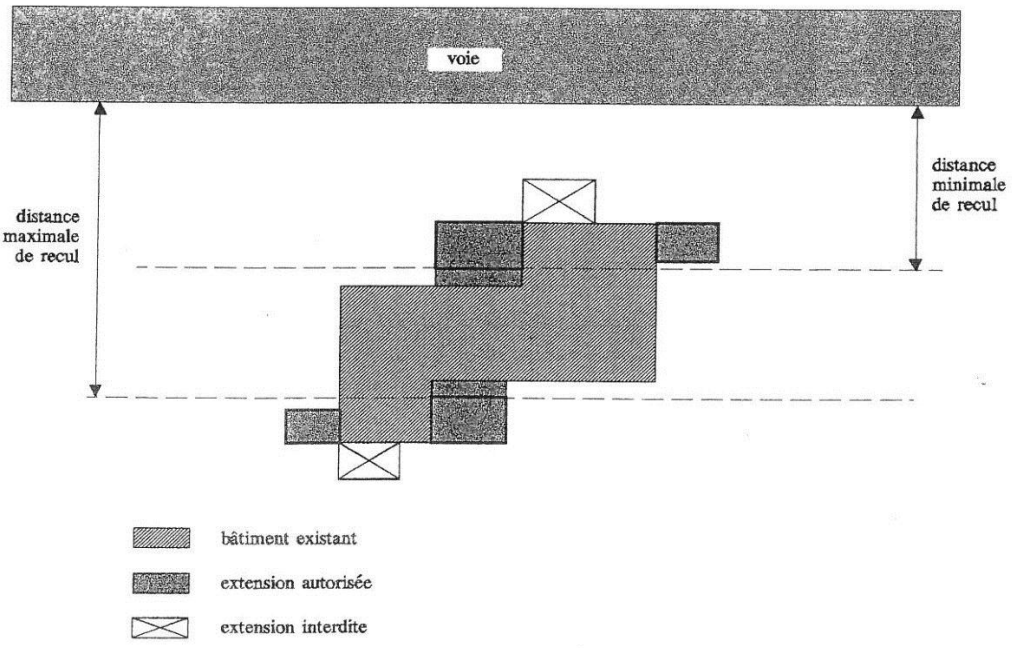
Dispositions spécifiques applicables aux secteurs répertoriés par la trame graphique « périmètre de protection de captage » sur les plans de zonage :

A l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau potable figurant en trame graphique sur le plan de zonage, les pétitionnaires sont également tenus de respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992.

L'aggravation de la non-conformité :

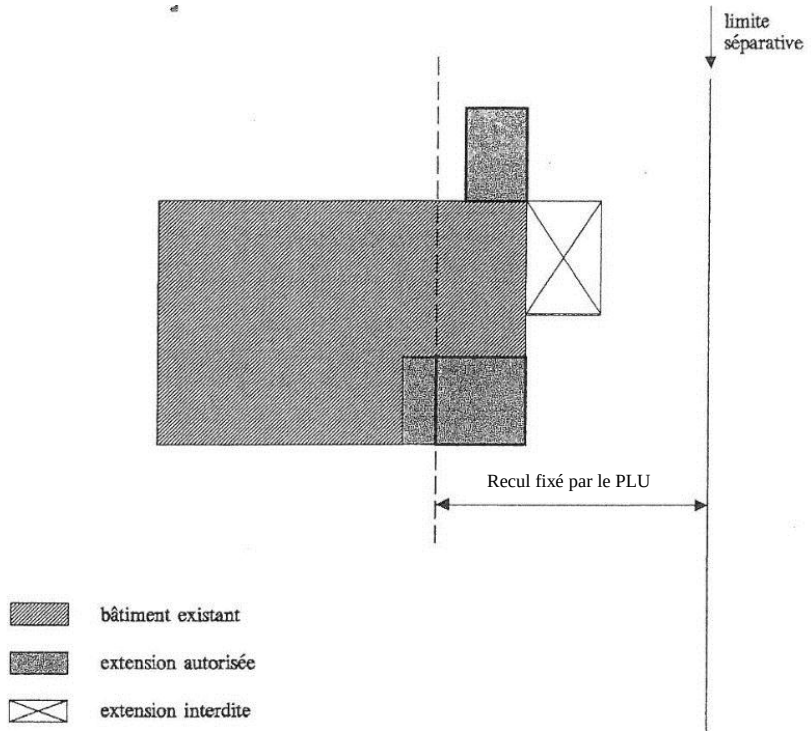
Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'un bâtiment :
-par rapport à la voie :

- tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



-par rapport à la limite séparative :

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



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

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

- Les travaux de protection contre les crues et/ou destinés à réduire le risque inondation.
- Les nouvelles infrastructures, sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.
- Les extensions limitées à 20 mètres² pour les habitations existantes et à 20% d'emprise au sol supplémentaire pour les autres bâtiments existants, à condition qu'ils soient construits sans sous-sol et que la cote de premier plancher soit créé au moins 0,3 mètre au-dessus la cote des plus hautes eaux.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux.
- Les ouvrages et aménagement liés à des activités sans fréquentation permanente, notamment ceux nécessaires au fonctionnement des entreprises existantes dans les secteurs Ux et Ue (aire de stationnement, aires de circulation, réseaux divers…), sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.

- Les clôtures, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondation.
- Les reconstructions après sinistre sans augmentation d'emprise ni de surface de plancher sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
    - niveau de premier plancher créé au moins 0,3 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux,
    - interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage,
    - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la cote des plus hautes eaux,
    - mise hors d'eau (par rapport à la cote des plus hautes eaux) des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, …) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, …).

LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Elles sont divisées en différents secteurs :

- **Ua :** correspond aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat pour la commune de Schweighouse-sur-Moder. Il comprend un sous-secteur Uaa à l'intérieur duquel les hauteurs autorisées sont supérieures.

- **Ub :** correspond à l'ensemble des espaces bâtis à structure essentiellement pavillonnaire dont la vocation principale d'habitat pour la commune de Schweighouse-sur-Moder.

- **Uc :** correspond au centre ancien des villages dont la vocation principale est l'habitat. Il comprend un sous-secteur **Uci** sujet à un risque de coulée d'eau boueuse.

- **Ud :** correspond aux extensions récentes à destination d'habitat dans les villages. Il comprend un sous-secteur **Udi** sujet à un risque de coulée d'eau boueuse.

  Ud comprend également un sous-secteur **Uda**, à Morschwiller et Neubourg, fonctionnant en assainissement autonome.

- **Ux :** correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques notamment dans les villages. Ce secteur comprend plusieurs sous-secteurs :
  - **Uxa :** correspond au sous-secteur à vocation artisanale défini à l'intérieur de la zone d'activité de Schweighouse.
  - **Uxb :** correspond aux espaces à vocation industrielle de la zone d'activité de Schweighouse. Il comprend un sous-secteur Uxb1.
  - **Uxc :** correspond à un espace regroupant une forte diversité d'activité, notamment commerciale à l'intérieur de la zone d'activité de Schweighouse.
  - **Uxn** : sous-secteur à destination d'activité à Neubourg autorisant l'implantation des constructions sur limite séparative.
  - **Uxi :** sous-secteur à destination d'activité sur Morschwiller fonctionnant en assainissement autonome et sujet à un risque de coulée d'eau boueuse.
  - **Uxe** : sous-secteur autorisant uniquement la réalisation d'entrepôts non raccordés aux réseaux d'eau et d'assainissement sur Dauendorf.
  - **Uxf** : sous-secteur correspondant à la gare de Schweighouse et à la voie ferrée.

  Ue : secteur dédié au développement des équipements publics. Il comprend un sous-secteur **Uei** sujet à un risque de coulée d'eau boueuse.

Ue comprend également un sous-secteur **Uea**, à Morschwiller, fonctionnant en assainissement autonome.

- **Uj :** secteur dédié au développement d'abris de jardins.

  Up : secteur dédié à l'aménagement des parcs.

Les secteurs et sous-secteurs Ua, Ue, Uda, Uxb, Uxb1, Uxc sont concernés par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement par une trame graphique. Dans les espaces concernés, doivent être respectées, les dispositions spécifiques « aux zones présentant un risque d'inondation », inscrites dans le présent règlement écrit.

Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectés, en sus des règles édictées par le PLUi, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ua

Article 1 - Ua : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ua.

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

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

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Le stockage de matières dangereuses.

Article 2 - Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et que leur surface de plancher n'excède pas 150 mètres².

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques par ailleurs,

Les infrastructures publiques linéaires ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas faire obstacle aux inondations et de ne pas aggraver le risque d'inondation,

L'aménagement de bâtiments existants, les constructions nouvelles ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés à condition qu'ils soient réalisés au –dessus de la cote de référence,

Les clôtures, haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

Les espaces verts, aires de jeux et terrains de sport, à condition qu'ils soient réalisés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès desservant au moins 4 logements devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

L'accès rue de Eisenbruch à Schweighouse-sur-Moder est interdit pour toute nouvelle construction comprenant plus de 3 logements.

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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6,5 mètres.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 4 - Ua : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.
En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, 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 aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ua : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
- Soit suivant la ligne des constructions voisines existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,80 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres. »

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

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.
- aux constructions desservies par une voie nouvelle, qui pourront être implantées soit à l'alignement des voies et places nouvelles, soit en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 5 mètres maximum.
- aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 4 mètres hors tout qui pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cas des constructions à destination de commerce et d'artisanat :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.

La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.

Cas des autres constructions

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction.
- la longueur de chaque bâtiment implanté sur limite ne doit pas excéder 8 mètres.
- la longueur cumulée des bâtiments sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seule côté ou 18 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.

La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 3 mètres :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ua : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale d'une construction ne peut excéder 350m² à l'exception des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article 10 - Ua : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- à 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique. Cette hauteur est portée à 12,5 mètres dans le sous-secteur Uaa.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Seul les remblais et les déblais nécessaires à l'implantation des constructions sont autorisés. Ils ne pourront excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité pour se prémunir contre les risques naturels.

Les clôtures :

D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est portée à 4,5 mètres en cas de réalisation ou de réfection de porche avec mur plein associé.

Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places
- A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs.
- A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Commerces et hébergement hôtelier :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres², nombre de place par tranche de 25 m2 de surface de plancher : 1 place + 1 emplacement vélo

- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places
- Hébergement hôtelier : par chambre : 1 place

Bureaux, Artisanat et Industrie :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place
- Et par tranche de 50m² au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 emplacement vélo

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place + 1 emplacement vélo
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place + 1 emplacement vélo
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places
- Discothèques, dancing, bars… : 1 place pour 4 personnes par rapport à la capacité d'accueil maximale du bâtiment.

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places (voitures et vélos) leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Dans une opération mixte incluant des commerces de proximité (d'une surface inférieure à 100 mètres² par commerce), seules les places destinées à l'habitat seront exigées.

Article 13 - Ua : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

En matière d'espaces libres :

- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 5 logements, 30 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 10 logements, 40 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 15 logements, 50 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.

- Dans le cadre des opérations de réhabilitation, quel que soit le nombre de logement créé, 10 % de sa surface devra être maintenue en espaces libres.

Pour toute opération engendrant la création d'au moins 10 logements, une aire aménagée et équipée (jeux, repos, détente…) d'au moins 60 mètres² devra être réalisée sur le terrain d'assiette de l'opération en un ou plusieurs endroits.

Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre et 4 mètres linéaires de haie vive ou de charmille pour 4 places de stationnement.

Article 14 - Ua : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ua : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ub

Article 1 - Ub : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ub.

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

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

Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et que leur surface de plancher n'excède pas 150 mètres².

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès desservant au moins 4 logements devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal

de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 4 - Ub : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.
En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, 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 aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ub : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies et places existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.
- aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur 4 mètres hors tout qui pourront être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre à compter de l'alignement des voies.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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

Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :

- la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction,
- la longueur de chaque bâtiment implanté sur limite ne doit pas excéder 8 mètres.
- la longueur cumulée des bâtiments sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seul côté ou 18 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.

La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 3 mètres :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ub : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale d'une construction ne peut excéder 350m² à l'exception des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article 10 - Ub : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 6 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.

- à 11 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Seul les remblais et les déblais nécessaires à l'implantation des constructions sont autorisés. Ils ne pourront excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité pour se prémunir contre les risques naturels.

Les clôtures :

D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,30 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre.

Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places
- A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs.
- A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Commerces et hébergement hôtelier :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres², nombre de place par tranche de 25 m2 de surface de plancher : 1 place + 1 emplacement vélo
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places
- Hébergement hôtelier : par chambre : 1 place

Bureaux, Artisanat et Industrie :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place
- Et par tranche de 50m² au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 emplacement vélo

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place + 1 emplacement vélo
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place + 1 emplacement vélo
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places
- Discothèques, dancing, bars… : 1 place pour 4 personnes par rapport à la capacité d'accueil maximale du bâtiment.

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places (voitures et vélos) leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Dans une opération mixte incluant des commerces de proximité (d'une surface inférieure à 100 mètres² par commerce), seules les places destinées à l'habitat seront exigées.

Article 13 - Ub : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

En matière d'espaces libres :

- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 5 logements, 30 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 10 logements, 40 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 15 logements, 50 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Dans le cadre des opérations de réhabilitation, quel que soit le nombre de logement créé, 10 % de sa surface devra être maintenue en espaces libres.

Pour toute opération engendrant la création d'au moins 10 logements, une aire aménagée et équipée (jeux, repos, détente…) d'au moins 60 mètres² devra être réalisée sur le terrain d'assiette de l'opération en un ou plusieurs endroits.

Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre et 4 mètres linéaires de haie vive ou de charmille pour 4 places de stationnement.

Article 14 - Ub : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ub : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Uc

Article 1 - Uc : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Uc.

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

Article 2 - Uc : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière, d'industrie et d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur de zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uci

Les remblais, d'exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé à au moins 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- mise hors d'eau des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, …) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, …).

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles fixées ci-dessus pour les constructions neuves.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.
Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès desservant au moins 2 logements devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6,5 mètres.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 4 - Uc : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, 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 aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Uc : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Le point de la construction le plus proche de l'alignement doit être situé entre 0 et 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toute construction édifiée en retrait, comme défini ci-dessus, devra néanmoins comporter un mur de clôture à l'alignement, hormis sur la largeur réservée à l'accès aux aires de stationnement privées, directement accessibles depuis la voie.

Toute construction édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement devra aménager des places de stationnement à l'avant de la construction et donnant directement sur la voie ou l'emprise publique.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout principal du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Dispositions particulières

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

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

- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation, qui devront s'implanter avec un recul compris entre 0 et 1,50 mètre de l'alignement des voies, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale du secteur.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Uc : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Toutefois, en cas de pignon dirigé vers la limite, cette distance minimale est portée à 3 mètres.

Dans le cas où la ou les constructions voisines pré-existantes sont implantées en léger recul par rapport à la limite séparative, le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 - Uc : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Uc : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 7 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère. Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 8 mètres.
- 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Uc : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

La longueur des nouveaux bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20 mètres.

Seul les remblais et les déblais nécessaires à l'implantation des constructions sont autorisés. Ils ne pourront excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité pour se prémunir contre les risques naturels.

Les clôtures :

D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 12 - Uc : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher comprise entre 40 et 100 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places

Commerce :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 0 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres² : 1 place par tranche de 25 mètres² de surface de plancher
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 1 place

Hébergement hôtelier :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureau, Artisanat et Industrie :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 - Uc : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

En matière d'espaces libres :

- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 5 logements, 15 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 10 logements, 20 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 15 logements, 25 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 20 logements, 30 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Dans le cadre des opérations de réhabilitation, quel que soit le nombre de logement créé, 10 % de sa surface devra être maintenue en espaces libres.

Article 14 - Uc : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Uc : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ud

Article 1 - Ud : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'entrepôt.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – Ud.

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

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Le stockage de matières dangereuses.

Article 2 - Ud : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

Les constructions et installations à destination d'industrie à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et que leur surface de plancher n'excède pas 85 mètres².

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

L'extension limitée des constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière existantes, à condition que cela soit nécessaire à leur mise aux normes et qu'il n'en résulte pas une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques par ailleurs,

Les infrastructures publiques linéaires ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas faire obstacle aux inondations et de ne pas aggraver le risque d'inondation,

L'aménagement de bâtiments existants, les constructions nouvelles ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés à condition qu'ils soient réalisés au –dessus de la cote de référence,

Les clôtures, haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

Les espaces verts, aires de jeux et terrains de sport, à condition qu'ils soient réalisés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Udi :

Les remblais, exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé à au moins 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- mise hors d'eau des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, …) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, …).

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles fixées ci-dessus pour les constructions neuves.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.
Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès desservant au moins 2 logements devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 6,5 mètres.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 4 - Ud : desserte par les réseaux

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

Eaux usées :
Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uda :
Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.
En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, 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 aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ud : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 15 mètres maximum.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Ud : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Au-delà des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions, au droit de la limite séparative est fixée à 4m.

La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.

Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur totale hors tout est inférieure à 4 mètres devront être implantées sur limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

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

- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 - Ud : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - Ud : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.

- à 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - Ud : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Seul les remblais et les déblais nécessaires à l'implantation des constructions sont autorisés. Ils ne pourront excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité pour se prémunir contre les risques naturels.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80m.

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.

Article 12 - Ud : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher comprise entre 40 et 100 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places

Commerce :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 0 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres² : 1 place par tranche de 25 mètres² de surface de plancher
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 1 place

Hébergement hôtelier :

- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureau, Artisanat et Industrie :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 - Ud : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

En matière d'espaces libres :

- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 5 logements, 15 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 10 logements, 20 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 15 logements, 25 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 20 logements, 30 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Dans le cadre des opérations de réhabilitation, quel que soit le nombre de logement créé, 10 % de sa surface devra être maintenue en espaces libres.

Article 14 - Ud : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ud : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

Chapitre V - Règlement applicable au secteur Ux

Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

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

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxa :

Les constructions et installations à destination de bureau, d'hébergement hôtelier.

Les constructions et installations à destination d'entrepôt, de commerce et d'industrie autres que celles visées à l'article 2 – Uxa.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxb :

Les constructions et installations à destination d'entrepôt, de commerce autres que celles visées à l'article 2 – Uxb.
Les changements de destination des bâtiments existants, lorsque la nouvelle destination est commerciale.

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Le stockage de matières dangereuses.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc :

Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles visées à l'article 2 – Uxc.

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Le stockage de matières dangereuses.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe :

Les constructions et installations à destination d'habitation, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxi :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxf :

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Sauf en sous-secteurs Uxe et Uxf, les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition :

- qu'ils n'excèdent pas 150 mètres² de surface de plancher,
- que leur surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié.

Ces logements devront être intégrés ou attenants à une construction à usage d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxa :

Les constructions et installations à destination d'entrepôt et de commerce à condition d'être liées et nécessaires à une activité présente sur le site.

Les constructions et installations à destination d'industrie à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 mètres².

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxb :

Les constructions et installations à destination d'entrepôt à condition d'être liées et nécessaires à une activité artisanale présente sur le site.

Les constructions et installations à destination de commerce à condition :

- soit d'être liées et nécessaires à une activité présente sur le site,
- soit de constituer des extensions de commerces existants mais dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxb1 :

Les constructions et installations à destination d'entrepôt dont la surface de plancher totale n'excède pas 1000 mètres² sur l'ensemble du sous-secteur.
Les constructions et installations à destination de commerce à condition :

- soit d'être liées et nécessaires à une activité présente sur le site,
- soit de constituer des extensions de commerces existants mais dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc :

Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles liées à des activités de restauration. Toutefois, les activités de restauration pourront être autorisées lorsqu'elles sont liées et complémentaire à une autre activité économique principale.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxi :

Les remblais, d'exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé à au moins 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- mise hors d'eau des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, …) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, …).

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles fixées ci-dessus pour les constructions neuves.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.
Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxf :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol à destination de services publics et d'intérêt collectif et notamment celles en lien avec les activités ferroviaires.

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques par ailleurs,

Les infrastructures publiques linéaires ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas faire obstacle aux inondations et de ne pas aggraver le risque d'inondation,

L'aménagement de bâtiments existants, les constructions nouvelles ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés à condition qu'ils soient réalisés au –dessus de la cote de référence,

Les clôtures, haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

Les espaces verts, aires de jeux et terrains de sport, à condition qu'ils soient réalisés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès sur la RD.1062 est interdit.

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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 8 mètres.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc :

En secteur Uxa, Uxb et Uxc, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 4 - Ux : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

Les branchements privés à créer doivent être enterrés, sauf contrainte technique.

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxi :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les effluents rejetés devront être de type domestique.
L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant, Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces

aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe :

Seules les constructions et installations ne nécessitant ni raccordement à l'eau potable, ni à l'assainissement sont autorisées.

Article 5 - Ux : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement. Cette distance est portée à 6 mètres pour les sous-secteurs Uxa, Uxb et Uxc.

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

Dispositions particulières :

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

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres de l'emprise légale des voies ferrées.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette distance est portée à 8 mètres dans les sous-secteurs Uxa, Uxb et Uxc.

Article 7 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxn :

Dans le sous-secteur Uxn, à moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative avec une hauteur maximale au droit de la limite de 3,5 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

- aux constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.
- aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans les secteurs Uxa, Uxb et Uxc, les dépôts doivent être implantés avec un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette distance est portée à 8 mètres dans les sous-secteurs Uxa, Uxb et Uxc.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.
Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 - Ux : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ux : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier :

Dispositions générales :

Dans le cas des logements non intégrés au bâtiment d'activité, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- à 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des autres constructions ou installations :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 9 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- à 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc :

La hauteur maximale n'est pas règlementée.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxb1 :

La hauteur maximale des constructions à destination d'entrepôt est fixée à 8 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - Ux : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc :

Un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Seul les remblais et les déblais nécessaires à l'implantation des constructions sont autorisés. Ils ne pourront excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité pour se prémunir contre les risques naturels.

Dans les sous-secteurs Uxb et Uxc, la hauteur des dépôts et stockages de matériaux est limitée à 12 mètres.

Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles seront constituées soit par des grilles ou grillages à claires voies sans mur bahut, soit par des haies vives. Les murs pleins ne seront autorisés qu'en cas de nécessité liée à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.

Cette hauteur maximale de 2 mètres pourra être dépassée pour des questions de sécurité ou des besoins spécifiques liés à l'activité. Dans ce cas, les clôtures sur rue ou sur limite séparative pourront être surmontées de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxi :

En cas d'implantation de clôtures, elles devront être non pleines (limitées à des grillages, fils barbelés ou non, espacés d'au moins 0,2 mètre...)

Les clôtures de piscines conformes à la Loi relative à la sécurité des personnes sont autorisées sous réserves :

- qu'elles soient suffisamment perméables pour permettre l'expansion des crues ;
- qu'elles soient suffisamment arrimées au sol pour tenir en période de crues.

Les façades :

Les façades sur rue devront être traitées avec soin en recherchant une cohérence entre les matériaux utilisés et une harmonie avec les bâtiments environnant.

Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à louer sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxn, Uxi, Uxe et Uxf :
Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher comprise entre 40 et 100 mètres² : 2 places
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places

Commerces et hébergement hôtelier :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres² : 1 place par tranche de 25 mètres² de surface de plancher
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre

Bureau, artisanat, industrie et entrepôt :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place.

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places
- Discothèques, dancing, bars… : 1 place pour 4 personnes par rapport à la capacité d'accueil maximale du bâtiment.

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places (voitures et vélos) leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc :
Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

- Par logement d'une surface inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface supérieure à 40 mètres² : 2 places

Commerces et hébergement hôtelier :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres², nombre de place par tranche de 25 mètres² de surface de plancher : 1 place.
- Par commerce au-delà de 50 mètres² et jusqu'à 300m² de surface de plancher, nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 emplacement vélo
- Par commerce au-delà de 300m², 1 emplacement vélo par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places
- Hébergement hôtelier : par chambre : 1 place

Bureau :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place + 1 emplacement vélo.

Artisanat, industrie et entrepôt :

- Jusqu'à 200m² de surface de plancher, nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place + 1 emplacement vélo
- Au-delà de 200m² de surface de plancher, nombre de place par tranche de 300 mètres² de surface de plancher : 1 place + 1 emplacement vélo

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place + 1 emplacement vélo
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place + 1 emplacement vélo
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places
- Discothèques, dancing, bars… : 1 place pour 4 personnes par rapport à la capacité d'accueil maximale du bâtiment.

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places (voitures et vélos) leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 - Ux : espaces libres, plantations et espaces boisés

Dispositions générales :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une clôture opaque ou à clairevoie d'une hauteur maximale de 4 mètres ou par un rideau végétal formant une transitions paysagère, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc :

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une clôture opaque ou à clairevoie d'une hauteur maximale de 4 mètres, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Les aires de stationnement d'au moins 10 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Pour les projets situés en bordure de la RD.1062, jusqu'à 50% de ces obligations pourront être satisfaites le long de la RD.1062.

Article 14 - Ux : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ux : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Ue

Article 1 - Ue : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, de bureau, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'entrepôt.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles indiquées à l'article 2 - Ue.

Article 2 - Ue : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition qu'il n'excède pas 200 mètres² de surface de plancher.
La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutive à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs Uea et Uei :

Les remblais, d'exhaussements ou de dépôts sont autorisés à condition d'être nécessaires aux opérations prévues ci-après.

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- niveau de premier plancher créé à au moins 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel;
- interdiction de créer des sous-sols enterrés, sauf vide sanitaire ou cave hermétique avec cuvelage ;
- emploi de matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 0,3 mètre au-dessus du terrain naturel ;
- mise hors d'eau des réseaux (tableaux, prises et interrupteurs électriques, installation téléphonique, …) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude, …).

Les reconstructions après sinistre quelle que soit la cause de la destruction sont autorisées à condition de respecter les règles ci-dessus fixées pour les constructions neuves.

Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, sont autorisés à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel, ou à condition qu'ils ne réduisent pas les zones d'épandage des eaux boueuses ou que les pertes soient compensées.
Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Ue : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Uea :

Toute construction ou installation qui le requiert doit évacuer ses eaux usées et pluviales. A défaut de réseau public, cette évacuation peut être constituée d'un assainissement non collectif, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant, Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ue : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au point de la construction le plus proche de l'alignement.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 0,5 mètres de l'alignement.

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

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs Uea et Uei :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2 mètres de l'alignement.

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

Dispositions particulières :

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions ou installations doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs Uea et Uei :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.
Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 - Ue : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ue : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des constructions à usage d'habitation :

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- à 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètre par rapport au nu des façades.

Cas des autres constructions ou installations :

La hauteur maximale n'est pas règlementée.

Article 11 - Ue : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Ue : obligations en matière de stationnement des véhicules

Définitions :

- Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
- Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. A noter, que les emplacements extérieurs doivent être équipés de dispositifs permettant d'attacher les vélos (arceaux…).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place + 1 emplacement vélo
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place + 1 emplacement vélo

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places (voitures et vélos) leur permettant d'assurer leurs besoins

propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé que plus de 60% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 30 places de stationnement il est exigé que plus de 75% des places soient extérieures et non-closes.

Pour les opérations engendrant la création de plus de 5 à 20 emplacements vélo, il est exigé que 50% de ces emplacements soient intégrés dans des locaux couverts, sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public. Cette obligation ne s'impose que pour les 20 premiers emplacements cyclistes.

Article 13 - Ue : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).
Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre et 4 mètres linéaires de haie vive ou de charmille pour 4 places de stationnement.

Article 14 - Ue : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ue : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre VII - Règlement applicable au secteur Uj

Article 1 - Uj : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Uj : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 3,5 mètres hors tout, ainsi que les piscines.

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :

- les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
- la modification, création, des lignes électriques existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, à l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes et chemins.

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

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

Non règlementé.

Article 4 - Uj : desserte par les réseaux

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 - Uj : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Uj : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non règlementé.

Article 9 - Uj : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 mètres² par unité foncière (emprise au sol des constructions existantes comprises) à la date d'approbation du PLU.

Article 10 - Uj : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée hors tout, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres hors tout.

Article 11 - Uj : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Article 12 - Uj : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Uj : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Uj : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Uj : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre VIII - Règlement applicable au secteur Up

Article 1 - Up : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Le stockage de matières dangereuses.

Article 2 - Up : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les constructions, installations et travaux à condition d'être liées à l'aménagement d'un parc urbain ou d'aires de loisirs.

Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :

- les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
- la modification, création, des lignes électriques existantes ou à créer nécessaires ou non à la desserte des constructions et installations admises dans la zones
- les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, à l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes et chemins.

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

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

Les travaux, ouvrages et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à condition qu'ils n'aggravent pas les risques par ailleurs,

Les infrastructures publiques linéaires ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas faire obstacle aux inondations et de ne pas aggraver le risque d'inondation,

L'aménagement de bâtiments existants, les constructions nouvelles ainsi que la reconstruction des bâtiments sinistrés à condition qu'ils soient réalisés au –dessus de la cote de référence,

Les clôtures, haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,

Les espaces verts, aires de jeux et terrains de sport, à condition qu'ils soient réalisés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel.

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

Non règlementé.

Article 4 - Up : desserte par les réseaux

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 - Up : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Up : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Up : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Up : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée hors tout, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres hors tout.

Article 11 - Up : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Article 12 - Up : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - Up : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - Up : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Up : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.1151-20 du code de l'urbanisme : *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **IAU :** secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (comme définit à l'article 2).
  Le secteur IAU est divisé en plusieurs sous-secteurs :
  - **IAUa :** correspondant aux secteurs d'extension de Schweighouse-sur-Moder.
  - **IAUb et IAUc :** correspondant aux secteurs à urbaniser dans les villages avec une distinction sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation. IAUb comprend un IAUb1 correspondant à Uhlwiller dont les règles sur les impasses diffèrent.

- **IIAU :** secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectés, en sus des règles édictées par le PLUi, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur IAU

Article 1 - IAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

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

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

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

Les dépôts et le stockage à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, ainsi que le stockage de matières dangereuses ou toxiques incompatibles avec le voisinage des habitations, à l'exception de ceux liés aux activités admises.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que celles visées à l'article 2 – IAU.

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

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

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

Sont admises sous condition :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et de ne pas générer un périmètre de protection.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUa

Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et que leur surface de plancher n'excède pas 150 mètres².

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb, IAUb1 et IAUc

Les constructions et installations à destination d'industrie et d'artisanat à condition d'être compatibles avec le voisinage des habitations et que leur surface de plancher n'excède pas 85 mètres².

Conditions d'aménagement :

Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – IAU sont admises à condition :

- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opération dans les sous-secteurs IAUa et IAUc.
- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération dans le sous-secteur IAUb et IAUb1.
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
- de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

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

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.

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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sauf dans les sous-secteurs IAUb et IAUc, tout nouvel accès desservant au moins 4 logements devra avoir une largeur minimum de 4 mètres.

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. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 6,5 mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle dessert plus de 3 logements.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Sauf dans le sous-secteur IAUb1, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUb1

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Le diamètre minimal de la place de retournement devra mesurer 17 mètres, sauf disposition contraire fixée par l'organisme en charge de la collecte des ordures ménagères.

Article 4 - IAU : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts, …) que celles des eaux des parcelles et terrains privés.
En cas d'impossibilité, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, …), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial. Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet et le cas échéant du réseau pluvial récepteur est à solliciter.
En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, 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 aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - IAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Le point de la construction le plus proche de l'alignement doit être situé entre 0 et 15m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUa

Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4,5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°. En cas de construction simultanée sur la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande…), cette hauteur est portée à 10 mètres.

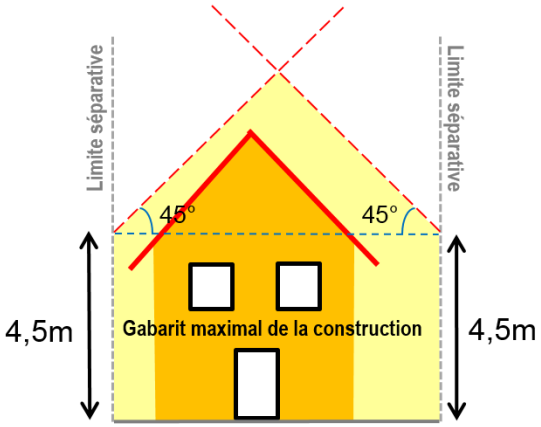


Illustration du paragraphe 1

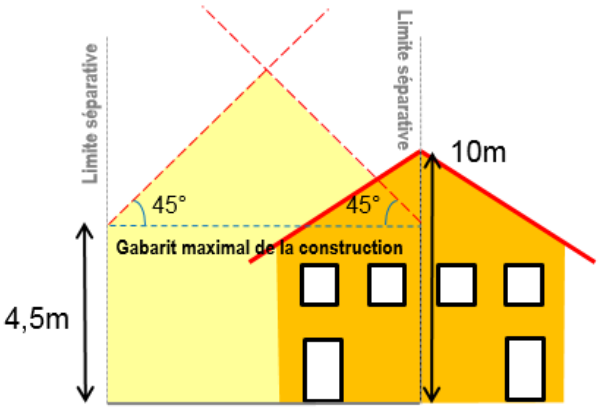


Illustration du paragraphe 2

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Au lieu-dit Haslen, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, toute construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 30 mètres de la lisière forestière.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb, IAUb1 et IAUc

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Au-delà des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions, au droit de la limite séparative est fixée à 4m.
La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.

Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres² et la hauteur totale hors tout est inférieure à 4m doivent être implantées soit sur limite séparative soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, doivent s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.
Les constructions et installations à destination de service public et d'intérêt collectif, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.
Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.

Article 9 - IAU : emprise au sol des constructions

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUa

Dans le secteur IAUa, l'emprise au sol maximale d'une construction ne peut excéder 350m², à l'exception des constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb, IAUb1 et IAUc

Non règlementé.

Article 10 - IAU : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.
Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUa

La hauteur maximale est fixée des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère. En cas de toiture en pente supérieure à 45°, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faîtage. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètres par rapport au nu des façades.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb, IAUb1 et IAUc

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée :

- à 7 mètres à l'égout principal de la toiture, ou à la base de l'acrotère.
- à 12 mètres au-delà de l'égout principal de toiture ou de la base de l'acrotère en cas de création d'attique.

Le volume des combles et des attiques est limité par les pignons et par un plan partant du niveau de la hauteur maximale autorisée et incliné à :

- 45° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les attiques.
- 52° au maximum au-dessus du plan horizontal pour les toitures.

Le gabarit des immeubles ainsi défini peut être dépassé d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pour les réservoirs, cages d'ascenseurs, climatiseurs et autres éléments de construction reconnus indispensables, s'ils sont en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport au nu des façades.

Pour les lucarnes, ce retrait est cependant réduit à 0,50 mètres par rapport au nu des façades.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments destinés à des services publics et d'intérêt collectif.

Article 11 - IAU : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Un bâtiment à usage d'habitation de plus de 20 mètres de longueur ne peut être réalisé sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.

Seul les remblais et les déblais nécessaires à l'implantation des constructions sont autorisés. Ils ne pourront excéder 1,5 mètre par rapport au terrain naturel sauf en cas de nécessité pour se prémunir contre les risques naturels.

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUa

Les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,30 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb, IAUb1 et IAUc

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des murs pleins ou murs bahut est limitée à 0,80m.

La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80m.

Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres. Les murs pleins sont autorisés, s'ils respectent la hauteur définie ci-dessus.

Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUa

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places
- A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs.

- A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Commerces et hébergement hôtelier :

- Par commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place
- Par commerce au-delà de 50 mètres², nombre de place par tranche de 25 m2 de surface de plancher : 1 place + 1 emplacement vélo
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places
- Hébergement hôtelier : par chambre : 1 place

Bureaux, Artisanat et Industrie :

- Nombre de place par tranche de 50 mètres² de surface de plancher : 1 place
- Et par tranche de 50m² au-delà de 200m² de surface de plancher : 1 emplacement vélo

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place + 1 emplacement vélo
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place + 1 emplacement vélo
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places
- Discothèques, dancing, bars… : 1 place pour 4 personnes par rapport à la capacité d'accueil maximale du bâtiment.

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places (voitures et vélos) leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.

Une mutualisation des espaces de stationnement à l'échelle de l'ensemble de l'opération est possible au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations engendrant la création de plus de 4 places de stationnement il est exigé que plus de 50% des places soient extérieures et non-closes.

Dans une opération mixte incluant des commerces de proximité (d'une surface inférieure à 100 mètres² par commerce), seules les places destinées à l'habitat seront exigées.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb, IAUb1 et IAUc :
Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place extérieure et non close
- Par logement d'une surface de plancher comprise entre 40 et 100 mètres² : 2 places extérieures et non closes

- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places dont au moins 2 extérieures et non closes.

Commerce, bureau, Artisanat et Industrie :

- Par tranche de 25 mètres² de surface de plancher : 1 place
- Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 1 place

Hébergement hôtelier :

- Hébergement hôtelier : par chambre : 1 place

Autres destinations :

- Nombre de place par classe construite : 1 place
- Centre culturel, salle de réunion : pour 5 places assises : 1 place
- Cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges : 1 place
- Station-service : par poste de lavage ou de graissage : 3 places

Les équipements exceptionnels qui ne sont explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. Les normes de stationnement prévues dans la catégorie "autres destinations" peuvent, lorsqu'il s'agit d'un équipement public, être modulées suivant les capacités en stationnement public du secteur.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

Article 13 - IAU : espaces libres, plantations et espaces boisés

Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUa

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

En matière d'espaces libres :

- Lorsqu'une parcelle accueille de 1 à 5 logements, 20 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 5 logements, 30 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.
- Lorsqu'une parcelle accueille plus de 10 logements, 40 % de sa surface devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.

Pour toute opération engendrant la création d'au moins 10 logements, une aire aménagée et équipée (jeux, repos, détente…) d'au moins 60 mètres² devra être réalisée sur le terrain d'assiette de l'opération en un ou plusieurs endroits.

Les aires de stationnement d'au moins 8 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre et 4 mètres linéaires de haie vive ou de charmille pour 4 places de stationnement.

Dispositions spécifiques aux sous-secteurs IAUb et IAUc :

Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

En matière d'espaces libres :
Au moins 20% de la surface de toute parcelle devra être traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables; les aires de stationnement végétalisées et perméables sont comptabilisées dans cette surface.

Article 14 - IAU : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - IAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Pour les nouvelles constructions, un fourreau, permettant à terme le raccordement à la fibre optique doit être réservé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur IIAU

Article 1 - IIAU : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - IIAU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition :

- les constructions, installations ou travaux, à condition d'être nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

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

Non règlementé.

Article 4 - IIAU : desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 5 - IIAU : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées soit sur limite, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre de la limite des voies et emprises publiques.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - IIAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètres des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - IIAU : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - IIAU : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 11 - IIAU : aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 12 - IIAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 - IIAU : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

Article 14 - IIAU : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 - IIAU : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : *« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».*

Elles sont divisées en plusieurs secteurs :

- **Ac :** secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.
  Il comprend un sous-secteur **Acd** destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors installation classée pour la protection de l'environnement.

- **Ab :** secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles, à l'exception des bâtiments d'élevage.

- **Aa :** secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée. Il comprend un sous-secteur **Aas** destiné à l'implantation de serres.

- **Ae :** secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles, ainsi qu'aux activités commerciales complémentaires d'un comptoir agricole. Ae est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sens du code de l'urbanisme.

- **Al :** secteur dédié à la création d'une aire de lavage des engins agricoles. Al est un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

- **Ad :** secteur destiné au développement des activités liées au tourisme équestre. Ad est un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectés, en sus des règles édictées par le PLUi, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992.

Chapitre I - Règlement applicable au secteur Ac

Article 1 – Ac : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Ac : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Dispositions générales

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.

Dispositions spécifiques au secteur Ac

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des

bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Acd

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à l'exception des bâtiments d'élevage qui ne pourront constituer une ICPE et dont l'emprise au sol est limitée à 100 mètres².

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
La desserte des constructions autorisées sera assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

Article 4 - Ac : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

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

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ac : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 – Ac : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ac : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :
Non réglementé sauf en sous-secteur Acd.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Acd
L'emprise au sol maximale des bâtiments d'élevage est limitée à 100m² par bâtiment.

Article 10 - Ac : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des constructions à usage d'habitation :

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. En cas de toiture en pente supérieure à 45°, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Cas des autres constructions ou installations :

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. En cas de toiture en pente, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 - Ac : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Ac : obligations en matière de stationnement des véhicules

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 13 - Ac : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une clôture opaque ou à clairevoie d'une hauteur maximale de 4 mètres, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Article 14 - Ac : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ac : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre II - Règlement applicable au secteur Ab

Article 1 – Ab : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Ab : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à l'exception de celles dédiées à l'élevage et leurs annexes et/ou générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
La desserte des constructions autorisées sera assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

Article 4 - Ab : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

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

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ab : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 – Ab : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ab : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Ab : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des constructions à usage d'habitation :

Dispositions générales :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. En cas de toiture en pente supérieure à 45°, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :
Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Cas des autres constructions ou installations :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. En cas de toiture en pente, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 - Ab : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Ab : obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 13 - Ab : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une clôture opaque ou à clairevoie d'une hauteur maximale de 4 mètres, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Article 14 - Ab : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ab : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre III - Règlement applicable au secteur Aa

Article 1 - Aa : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Aa : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Dispositions générales

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 20 mètres².

Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².

Dispositions spécifiques au sous-secteur Aas

Les serres, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
La desserte des constructions autorisées sera assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

Article 4 - Aa : desserte par les réseaux

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 - Aa : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 2 mètres de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 - Aa : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales
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 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Aa : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :
La hauteur maximale est mesurée hors tout, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :
La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - Aa : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Aa : obligations en matière de stationnement des véhicules

Non règlementé.

Article 13 - Aa : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non règlementé.

Article 14 - Aa : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Aa : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre IV - Règlement applicable au secteur Ae

Article 1 – Ae : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Ae : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions liées et nécessaires aux activités du comptoir agricole.

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par chef d'exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
La desserte des constructions autorisées sera assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

Article 4 - Ae : desserte par les réseaux

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :
Lorsqu'ils sont enterrés, les branchements privés à créer doivent l'être également sauf contrainte technique. Dans le cas de réseaux aériens, les réservations devront être prévues.

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

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :
Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ae : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 – Ae : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

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 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ae : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 75% de la surface du secteur Ae.

Article 10 - Ae : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Cas des constructions à usage d'habitation :

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres. En cas de toiture en pente supérieure à 45°, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Cas des autres constructions ou installations :
Dispositions générales :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. En cas de toiture en pente, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

Article 11 - Ae : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Ae : obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 13 - Ae : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une clôture opaque ou à clairevoie d'une hauteur maximale de 4 mètres, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Article 14 - Ae : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ae : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre V - Règlement applicable au secteur Al

Article 1 – Al : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Al : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire de lavage d'engins agricoles.

Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

L'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone.

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

La desserte des constructions autorisées sera assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

Article 4 - AI : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :
Chaque branchement neuf devra se raccorder au réseau collectif existant.

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - AI : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Dispositions particulières

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 – AI : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - AI : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 75% de la surface du secteur AI.

Article 10 - AI : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres hors tout.

Article 11 - AI : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - AI : obligations en matière de stationnement des véhicules

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 13 - AI : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Article 14 - AI : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Al : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Chapitre VI - Règlement applicable au secteur Ad

Article 1 – Ad : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Article 2 - Ad : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

Les constructions et installations liées à la poursuite et au développement des activités de tourisme équestre, à l'exception de celles générant des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

Les constructions, installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises en zone agricole.

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Pour les constructions préexistantes à la date d'approbation du présent PLU, l'adaptation et la réfection sont autorisées.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 4 - Ad : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

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

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

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

Eaux usées non domestiques :
Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En cas de réseau insuffisant ou inexistant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 - Ad : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Article 7 – Ad : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ad : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale cumulée des nouvelles constructions et/ou des extensions est limitée à 180m² pour l'ensemble du secteur Ad.
L'emprise au sol des constructions de type gîte est limitée à 40 mètres² par bâtiment.

Article 10 - Ad : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale des autres types de constructions est fixée à 6 mètres.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

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

Article 11 - Ad : aspect extérieur des constructions

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

Article 12 - Ad : obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Article 13 - Ad : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars agricoles, silos...) devront être plantés afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le site.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées (revêtement de sol, traitement des surfaces, gazon, plantations, etc…).

Article 14 - Ad : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - Ad : obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

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

Non règlementé.

LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : *« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles comprennent plusieurs secteurs :

- **Nf :** secteur correspondant aux espaces forestiers.

- **Ng :** secteur de gravière autorisant le remblaiement et la renaturation de la gravière.

- **Ns :** secteur autorisant les dépôts de matériaux inertes.

- **Nb :** secteur autorisant la création de bâtiments dédiés au stockage de matériel. Nb est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sens du code de l'urbanisme.

- **Nj :** secteur autorisant la réalisation d'abris de jardins en vue du développement ou du maintien de potagers et d'activités d'élevages familiaux. Nj est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sens du code de l'urbanisme.

- **Ne :** secteur d'étangs autorisant l'extension des abris de pêche. Ne est un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

- **Nh :** secteur d'habitat isolé autorisant des extensions limitées des bâtiments existants.
- Il comprend un sous-secteur **Nhi** d'habitat isolé situé au contact des zones inondables de la Moder. Nh et Nhi sont des STECAL au sens du code de l'urbanisme.

- **Nm :** secteur correspondant au couvent de Neubourg, situé en zone inondable. Nm est un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Les secteurs et sous-secteurs Nf, Ng, Ne, Nhi, Nm sont concernés par un risque d'inondation : Les zones susceptibles d'être inondées sont repérées au plan de règlement par une trame graphique. Dans les espaces concernés, doivent être respectées, les dispositions spécifiques « aux zones présentant un risque d'inondation », inscrites dans le présent règlement écrit.

Les périmètres des captages d'eau potable sont reportés au plan de règlement sous la forme d'une trame graphique : dans les espaces concernés doivent être respectés, en sus des règles édictées par le PLUi, les règles et prescriptions de l'arrêté préfectoral du 17 mars 1992.

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

Article 1 - N : occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

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

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

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

- Le stockage de matières dangereuses.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre lorsque le sinistre résulte d'une inondation.
- Le stockage des boues des stations d'épuration.

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

Sont admis sous condition :

Dispositions générales

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et notamment les équipements liés à la gestion des eaux pluviales.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

L'adaptation ou la réfection des constructions à l'exclusion de tout changement de destination et à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Dispositions spécifiques aux secteurs repérés au plan par la trame « zones présentant un risque d'inondation » :

- Les suppressions ou les modifications apportées aux digues et autres ouvrages de protection contre les crues, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les infrastructures publiques linéaires ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas faire obstacle aux inondations et de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- L'aménagement de bâtiments existants à condition qu'il soit réalisé dans le volume initial et au-dessus de la cote de référence.
- La reconstruction sur une emprise équivalente ou inférieure de tout bâtiment existant détruit pas sinistre, à condition que la destruction ne soit pas due à l'inondation et que la construction soit édifiée en totalité au-dessus de la cote de référence.
- Les clôtures, haies et plantations, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Dispositions spécifiques au secteur Nf

Les travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Dispositions spécifiques au secteur Ng

Les remblaiements et autres aménagements de la gravière à condition de s'inscrire dans le cadre de son processus de renaturation.

Dispositions spécifiques au secteur Ns

Les dépôts et stockages de matériaux inertes à condition d'avoir un caractère temporaire.

Dispositions spécifiques au secteur Nb

Les constructions nécessaires au stockage de matériel d'une emprise au sol inférieure à 50 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 5 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nj

Les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres² et d'une hauteur n'excédant pas 4 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Ne

L'aménagement et l'extension limitée des étangs existants.

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elle ne dépasse pas 100 mètres² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU,
- qu'elle n'entrave pas l'écoulement des crues ou modifie les périmètres exposés,
- qu'elle soit au moins ouverte sur l'un des côtés.

Dispositions spécifiques au secteur Nh

Le changement de destination et l'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, à condition que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant et qu'elle ne dépasse pas 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Nhi

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant
- qu'elle ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'elle n'entrave pas l'écoulement des crues ou modifie les périmètres exposés,

Le changement de destination des bâtiments est autorisé à condition d'être destiné à des activités de restauration et d'hébergement hôtelier. Le logement de fonction sera autorisé s'il est directement lié à l'une des activités précitées et à condition d'être intégré dans le bâtiment existant.

Dispositions spécifiques au secteur Nm

L'extension des bâtiments et installations existants à la date d'approbation initiale du PLU, aux conditions cumulatives suivantes :

- que l'extension se situe dans le prolongement de l'existant
- qu'elle ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- qu'elle n'entrave pas l'écoulement des crues ou modifie les périmètres exposés,
- qu'elle soit nécessaire à la mise en valeur du site.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé à condition de s'inscrire dans un projet de valorisation du site.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
La desserte des constructions autorisées sera assurée par un accès sécurisé depuis la voirie départementale.

Article 4 - N : desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

Réseau d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Eaux usées :

Eaux usées domestiques :

Sauf dispositions contraires liées à la protection des captages d'eau potable, les eaux usées doivent, être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans les secteurs identifiés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2008 portant restriction des usages de l'eau de la nappe relative à la pollution de Pechelbronn, les nouveaux prélèvements ou rejets dans la nappe ne pourront être autorisés qu'au vue d'une étude vérifiant l'impact de ce prélèvement ou rejet sur le gisement et la décharge de produits chimiques

Eaux usées non domestiques :

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

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants (mais hors rénovations de ceux-ci), des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Article 5 - N : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Définitions :

- Par le terme " alignement ", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée.
- L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions spécifiques aux secteurs Nj, Nh, Nhi, Nm :

Les constructions ou installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 1 mètre de l'alignement des voies, chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Ce recul minimal est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Dispositions particulières

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

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

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 8 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

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

Dispositions générales

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait minimal de 2 mètre des limites séparatives.

Les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que postes de transformation électrique) ou celles nécessaires à l'exploitation du chemin de fer, doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

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

Non réglementé.

Article 9 - N : emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

Non réglementé à l'exception des secteurs et sous-secteurs mentionnés ci-après..

Dispositions spécifiques au secteur Nf :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources forestières est limitée à 25m² par unité foncière de plus de 20 hectares.

Dispositions spécifiques au secteur Ne :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions est limitée à 100m² pour l'ensemble du secteur Ne.

Dispositions spécifiques au secteur Nb :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 50m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est limitée à 20m² par unité foncière.

Dispositions spécifiques au secteur Nm :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Dispositions spécifiques au secteur Nh :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 15% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Dispositions spécifiques au sous-secteur Nhi :

L'emprise au sol maximale cumulée des extensions ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation initiale du PLU.

Article 10 - N : hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale est mesurée hors tout, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement, à partir du niveau moyen du terrain à l'assiette de la construction.

Dispositions générales :

Sauf en secteur Nj, la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.

Dispositions spécifiques au secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4 mètres hors tout.

Dispositions particulières :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Dans le secteur Nh, où les règles de hauteur des constructions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'extensions d'une construction ou installation dont la hauteur est supérieure à celle indiquée ci-dessus. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

Article 11 - N : aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Pour les clôtures, les grillages à large maille sont à utiliser en priorité.

Article 12 - N : obligations en matière de stationnement des véhicules

Dispositions générales :

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

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

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

Tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une clôture opaque ou à clairevoie d'une hauteur maximale de 4 mètres, de manière à ce qu'ils ne soient pas ou peu perceptibles depuis le domaine public.

Article 14 - N : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.