PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **NORDHOUSE**

REGLEMENT ECRIT MODIFIE

Révision POS en PLU le : 28/11/2014
Modification simplifiée n°1 PLU le : 04/06/2021
Révision allégée n°1 PLU le : 05/06/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

CONSULTATION MRAE

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

Titre I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Nordhouse du département du Bas-Rhin (n° INSEE : 67336).

Article 2 - 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

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

Les zones auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- UA,
- UB comprenant trois secteurs UB1, UB2 et UBd,
- UJ,
- UL, comprenant un secteur UL1
- UX, divisé en deux secteurs : UX1 et UX2.

LES ZONES A URBANISER

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 présent règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.
Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU, comprenant deux secteurs 1AUa et 1AUb,
- 2AU,
- 2AUE.

LES ZONES AGRICOLES

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.
En zone agricole, seules peuvent être autorisées :

– les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
– les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **A**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est A, comprenant trois secteurs :

– AC,
– AC1,
– AC2.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Peuvent être classé en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

– soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
– soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
– soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, peuvent être délimitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre **N**.

La zone à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est N, comprenant quatre secteurs :

– NE,
– NG, comprenant un secteur NGt,
– NH,
– NL.

LES AUTRES PERIMETRES

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.
Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.
La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.
Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.

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

Le secteur protégé

Un secteur protégé est instauré sur la zone NG au plan de règlement, au titre de l'article R. 123-11-c du code de l'urbanisme. Cette identification permet la mise en valeur des ressources naturelles, y compris dans une zone N.

Les éléments remarquables du paysage

Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour préserver les éléments remarquables à préserver.

Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés sont instaurés sur le plan de règlement au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

La zone inondable

Le plan de règlement identifie la zone inondable de la Scheer définie par SOGREAH pour le compte du Conseil Général du Bas-Rhin.

Article 3 - Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

- 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 telles que définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme ; dans ce cas, cela est clairement explicité aux articles 1 et 2.

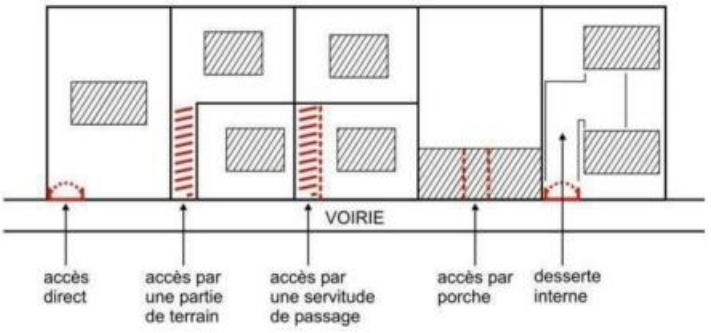
Article 4 - Lexique

Avertissement *: les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document et identifiés par un astérisque.*

ACCES

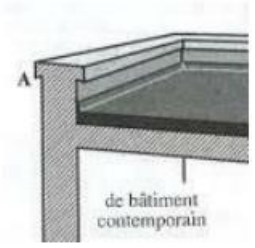
L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail),

- dit "accès direct", ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain),
- dit "accès indirect", par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

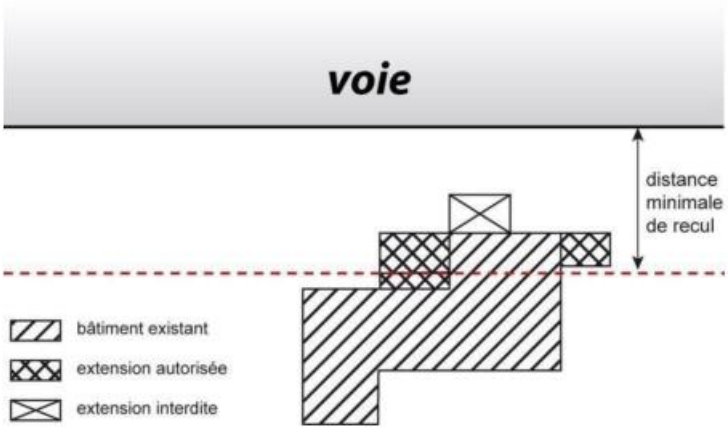
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre un fond privé et le domaine public ou privé ouvert à la circulation.

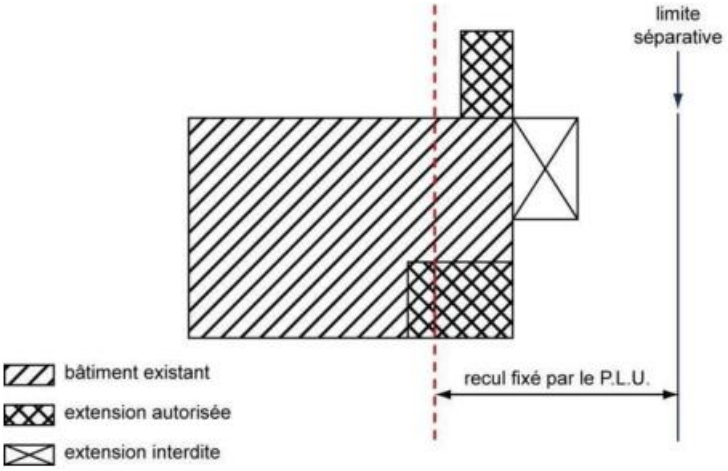
AGGRAVATION DE LA NON-CONFORMITE

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



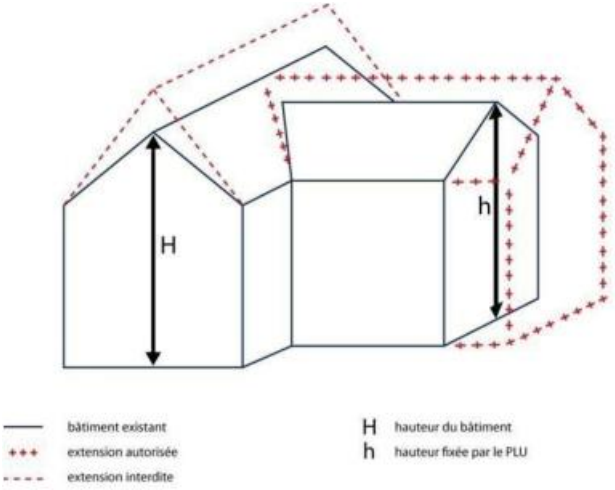
– par rapport à la limite des voies

tout rapprochement supplémentaire d'un bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la voie



– par rapport à la limite séparative

tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non-conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la façade la plus proche de la limite séparative



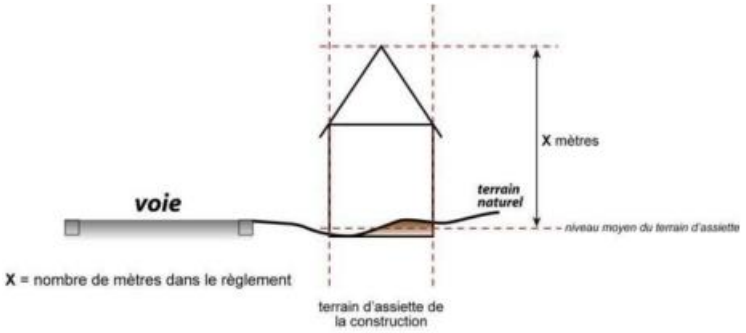
– par rapport à la hauteur

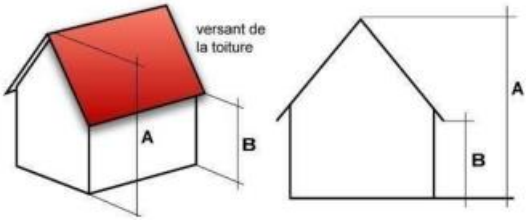
toute surélévation du bâtiment existant (ou partie de bâtiment) au-delà de la hauteur la plus importante du bâtiment existant

CALCUL DE LA HAUTEUR

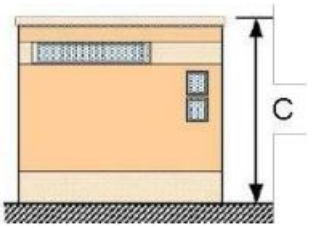
La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Sur un terrain naturel plat





A = Hauteur au fâitage
B = Hauteur à l'égoût de la toiture



C = Hauteur au sommet de l'acrotère*

CAMPING

Il existe deux catégories de terrains de camping aménagés au sens du code de l'urbanisme :

- le **terrain de camping** destiné à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (dites mobil-home) et d'habitations légères de loisirs ;
- le **parc résidentiel de loisirs,** terrain aménagé spécialement affecté à l'accueil principal des habitations légères de loisirs.

CARRIERE

Les notions de mine et de carrière sont des notions juridiques définies par le code minier. La différence entre mine et carrière dépend de la substance extraite.
Il s'agit de mines si les roches extraites contiennent :

- des combustibles fossiles ;
- des sels de sodium ou potassium ;
- des métaux ;
- des éléments radioactifs ;
- du soufre, sélénium, tellure, arsenic, antimoine, bismuth, ...
- du gaz carbonique.

Tous les autres gisements constituent des carrières.

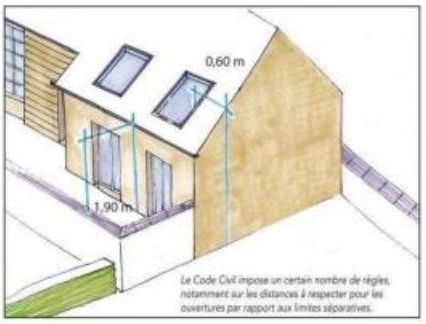
CODE CIVIL

Le présent règlement ne tient pas compte de l'application des dispositions du code civil notamment par rapport

– au droit de vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

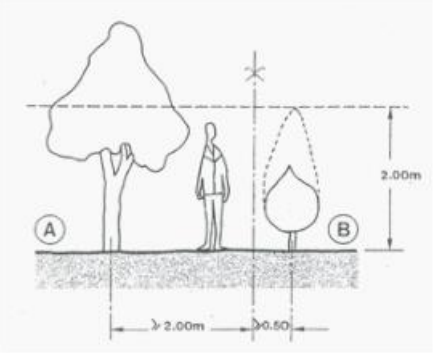
Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679).



– aux plantations :

Une distance minimale entre la limite de propriété et les plantations doit être respectée : deux mètres pour les plantations de plus de deux mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres (article 671).

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparative et s'il y a un mur mitoyen au milieu du mur.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les définitions des différentes destinations sont précisées ci-après.

- ✓ *Habitation*

  Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

- ✓ *Hébergement hôtelier*

  Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés,ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- ✓ *Bureaux*

  Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. Elle regroupe également les activités des professions médicales (cabinet de médecin(s)) ou paramédicales (cabinets d'infirmiers, de kinésithérapie…).

- ✓ *Commerce*

  Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locauxrelevant de la destination artisanat définie ci-après).

- ✓ *Artisanat*

  Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

- ✓ *Industrie*

  Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

✓ *Entrepôt*

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

✓ *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences pour personnes âgées ;
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

✓ *Constructions nécessaires à l'exploitation agricole*

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Ces activités agricoles, par relation, comprennent les activités de transformation, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production) ainsi que les activités de service et d'accueil à la ferme (activités ayant poursupport l'exploitation).

CONSTRUCTION ANNEXE

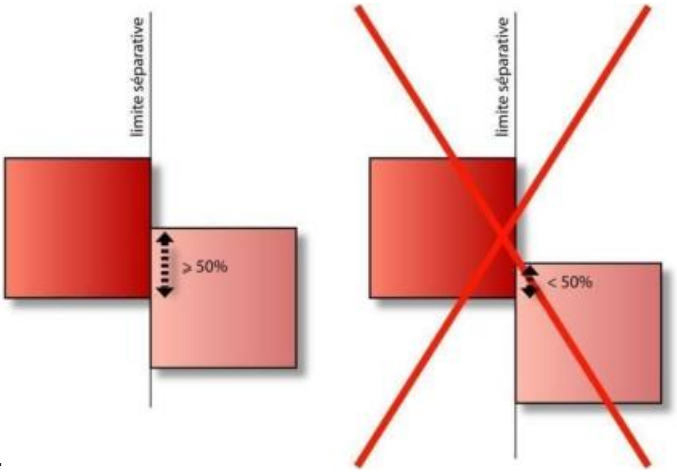
Il s'agit d'un bâtiment, implanté isolément ou accolé sans être intégré à une construction* principale.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A contrario de la définition des constructions annexes, les autres constructions sont considérées comme principales.

CONTIGÜITE

Deux constructions sont contigües, au titre du présent règlement, lorsque plus de la moitié de la longueur de la façade d'une construction* est accolée à la façade de la construction* voisine.

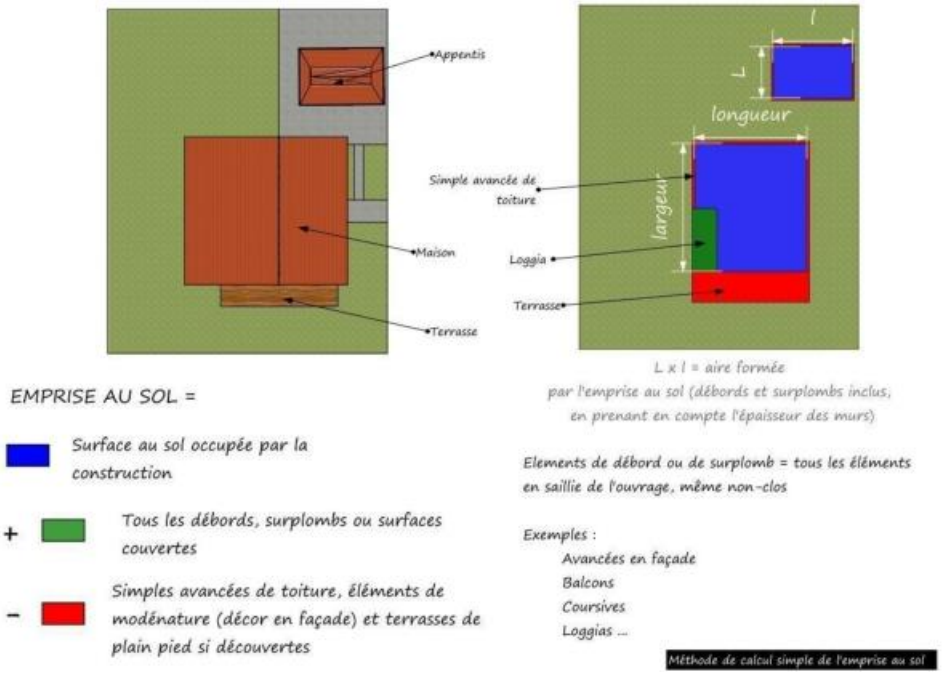


.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

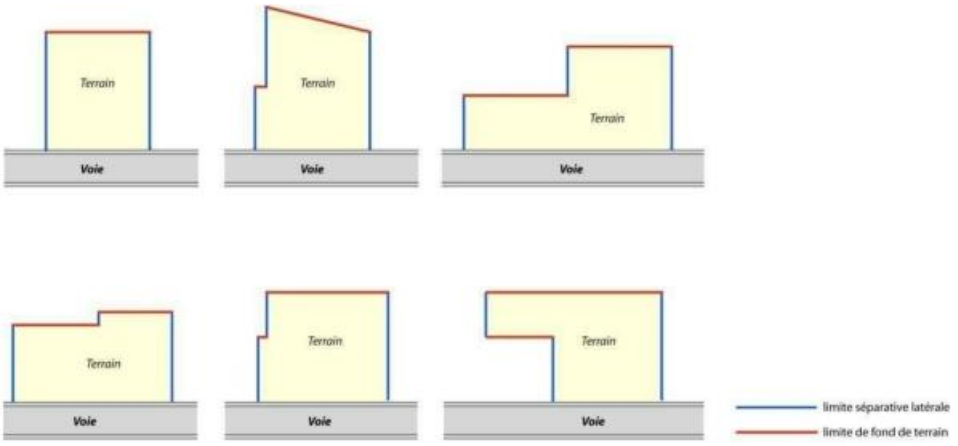
- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, …) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.



LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

– les limites du terrain globalement perpendiculaires à la voie, constituent les limites séparatives latérales ;
– les limites globalement parallèles à la voie constituent les limites séparatives de fond de parcelles.



LOISIR NON MOTORISE

Activité de loisir pratiquée ou non en plein air ne faisant pas usage d'engins ou véhicules à moteur (Quad, motocross, véhicules 4X4,…).

LOTISSEMENT

Le lotissement* correspond à une opération d'urbanisme, publique ou privée, qui divise un terrain en plusieurs parcelles, équipe les lots (routes, espaces verts, réseaux d'assainissement, éclairage public, adduction d'eau potable, etc.) puis les cède pour la construction* de bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal.

NU DE LA FAÇADE

Plan de référence vertical correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des membres, moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur le nu.

OPERATION GROUPEE

Les opérations groupées concernent des projets de constructions, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée. Elles correspondent à la construction simultanée de plusieurs bâtiments indépendants sur une même zone.

UNITE FONCIERE

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend notamment la chaussée, et lorsqu'ils existent les trottoirs ou les aménagements cyclables.
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre1. DispositionsapplicablesàlazoneUA

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. Le tissu bâti existant présente une typo-morphologie urbaine particulière qu'il convient de préserver.
La zone UA est une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de la zone, à savoir l'habitat.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'entrepôt,
2. Le camping*, quel que soit la durée, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
3. Le stationnement de caravanes quel que soit la durée (à l'exception de remisage dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),
4. Les véhicules hors d'usage dès le premier véhicule, quel que soit leur nature,
5. Les étangs et carrières*.

Article 2 - UA - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à vocation agricole, artisanale, industrielle, commerciale ou destinée à des bureaux, sont autorisées à condition que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone (voisinage d'habitation).
2. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension à effectuer dans les installations et constructions existantes à usage d'activités, à condition de ne pas entraîner de modification des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   – à une activité économique et d'être situés sur une même unité foncière*,
   – ou à un chantier.
4. Les affouillements et exhaussements* du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.
5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article 3 - UA - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle 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.
3. 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 moindre.
4. Tout accès* nouveau doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

VOIRIE

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* nouvelles et des chemins de desserte interne nouveaux doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. La sécurité des usagers et riverains de toute voie* nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie.
7. Toute voirie publique ou privée nouvelle ou chemin de desserte interne nouveau, ouverts à la circulation automobile doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 - UA - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction* ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée par branchement au réseau public.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

4. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
5. Les aménagements sur le terrain doivent :
   – Permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol,
   – En cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un émissaire naturel à l'écoulement superficiel ou dans le réseau collecteur, après autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou du réseau.
6. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au traitement des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UA - Superficie minimale des terrains constructibles

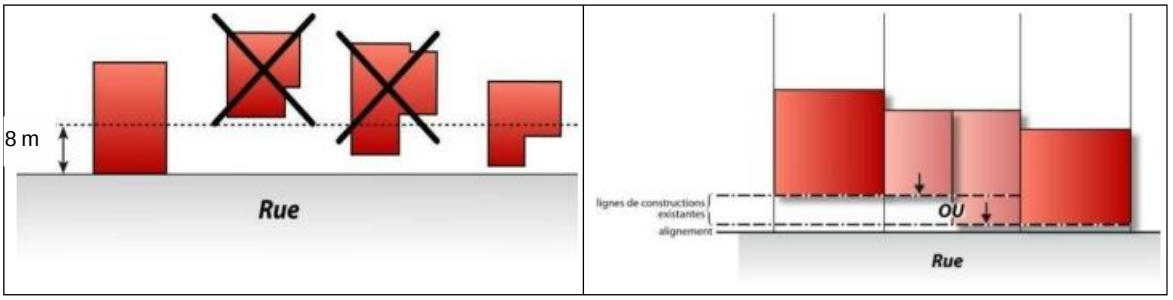
Non réglementé

Article 6 - UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   – aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer ;
   – au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.

CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION

3. Les constructions et installations doivent être édifiées soit à l'alignement*, soit avec un recul ne pouvant excéder 8 mètres par rapport aux voies* et emprises, à modifier ou à créer.
4. Toutefois dans un souci d'ordonnancement, le respect des lignes de constructions existantes pourra être imposé.
5. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée.



6. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies*, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à la voie* comportant l'accès*. Par rapport aux autres voies*, la construction* s'implantera en respectant les dispositions s'appliquant aux constructions annexes.
7. Les constructions annexes* doivent s'implanter :
   - soit à l'alignement*,
   - soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement*.

CAS DES CHEMINS RURAUX ET DES CHEMINS D'EXPLOITATION

8. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins.

CAS DES CHEMINS PIETONS

9. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres.

CAS DES COURS D'EAU DOMANIAUX

10. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux berges de l'Ill et de ses affluents.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être édifiées soit à l'alignement*, soit avec un recul ne pouvant excéder 15 mètres par rapport aux voies* et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier,
- aux terrains situés en retrait de la voie* et qui n'ont qu'un accès* sur cette voie*,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement*,
- aux constructions et ouvrages publics destinés à la valorisation du cours d'eau ou à des aménagements hydrauliques.

Article 7 - UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.
3. La construction doit être implantée, soit :
   - en limite séparative,
   - en léger retrait de la limite séparative avec un retrait de la façade au plus égal à 0,80 mètres de cette limite.

     Cette distance pourra être différente dans les cas suivants :
     - prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas cette distance sous réserve de ne pas compromettre l'entretien des façades de la construction* projetée et des constructions existantes sur le fond voisin,
     - pour respecter une servitude de vue existante sur le fond voisin.
   - à une distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

CAS DES COURS D'EAU

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

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- au prolongement des constructions existantes implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives,
- dans le cas d'une extension s'implantant en limite séparative ou en léger retrait de cette dernière d'un bâtiment existant non implanté parallèlement aux limites séparatives, tout le linéaire de façade orienté du projet vers la limite ne sera pas tenu de respecter les règles de l'alinéa 3.
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tel que postes de transformation électrique etc..., qui peuvent être édifiées en limite ou à une distance au moins égale à 0,80 mètres de la limite séparative.

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

1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 80 % de l'unité foncière*.
2. Cette règle ne s'applique pas aux terrains d'une surface inférieure à 400 m².

Article 10 - UA - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :
   – 6,50 mètres à l'égout de la toiture,
   – 12 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à :
   – 3 mètres à l'égout de la toiture,
   – 6 mètres au faîtage.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

– aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif,
– aux aménagements, transformations, extensions ou reconstructions 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 - UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.
2. Les talus adossés aux constructions sont interdits.

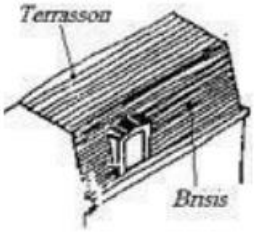
CLOTURES

3. Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
4. Dans un souci de maintien de l'effet de continuité bâtie le long des voies**, des clôtures pleines pourront être imposées.
5. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf dans le cas de reconstruction à l'identique de murs traditionnels.

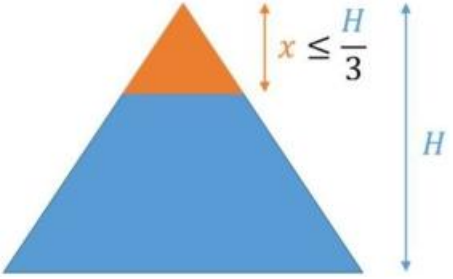
TOITURES

6. Les toitures doivent être à deux pans avec une pente compriseentre 45° et 52° par rapport à l'horizontale.

7. La pente minimale des toitures est réduite à 30° pour les constructions à vocation d'activité.
8. Les combles « à la Mansart » sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés conformémentà la tradition locale. Dans ce cas, la pente de la partie supérieure de la toiture (terrasson) devra être supérieure ou égale à 30° et la pente de la partie inférieure de la toiture (brisis) ne pourra excéder 52°. Tout dispositif ne constituant que l'habillage d'une façade est prohibé.



9. Les croupes et les toitures à quatre pans sont interdites.
10. Les demi-croupes sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas plus bas que le tiers de la hauteur des pans de la toiture



<u>CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :</u>

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux toitures des volumes secondaires rattachés au volume principal de la construction*, tels que les garages, vérandas, loggia… Dans ce cas, dans la limite de 30m² par unité foncière, les toitures à pan unique avec une pente minimale de 30° et les toitures plates sont également autorisées,
- aux toitures des constructions annexes* d'un seul niveau, d'emprise au sol* limitée à 20 m². Dans ce cas, dans la limite de 30m² par unité foncière, les toitures à pan unique avec une pente minimale de 30° et les toitures plates sont également autorisées,
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 12 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* publiques et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION :

3. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 places par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

4. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 70m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 13 - UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaceslibres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâti doivent être aménagés et entretenus.
2. Au moins un tiers de la surface libre devra rester perméable aux eaux pluviales. Un tiers des places de stationnement à créer (ou la moitié lorsqu'il n'y en a que deux à réaliser) peut être compté dans cette surface à condition que ces places soient exécutées en pavés ou dalles perméables posés sur lit de sable ou de gazon.
3. Les aires de stationnement de plus de quatre places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

Article 14 - UA - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

Non règlementé.

Article 16 - UA - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre2. DispositionsapplicablesàlazoneUB

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune, essentiellement sous forme de lotissement* (habitat pavillonnaire).
La zone UB est une zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité des activités avec la vocation principale de la zone, à savoir l'habitat.

La zone UB comprend un secteur UBd en assainissement autonome, situé au Sud de l'enveloppe urbaine du village.

La zone UB comprend un secteur UB1 pour les lotissements « les prés verts 1 et 2 », et un secteur UB2 pour le secteur du Zoll, en raison de la forte limitation des possibilités de desserte par les réseaux.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'entrepôt,
2. Les constructions à destination agricole ou forestière,
3. Le camping*, quel que soit la durée, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
4. Le stationnement de caravanes quel que soit la durée (à l'exception de remisage dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),
5. Les véhicules hors d'usage dès le premier véhicule, quel que soit leur nature,
6. Les étangs et carrières*.

Article 2 - UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à vocation artisanale, industrielle, commerciale ou destinée à des bureaux, sont autorisées à condition que l'activité soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone (voisinage d'habitation).
2. Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension à effectuer dans les installations et constructions existantes à usage d'activités, à condition de ne pas entraîner de modification des conditions d'exploitation susceptibles de constituer une source de nuisance ou de risques jugés intolérables pour l'environnement dans une zone d'habitation.
3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   – à une activité économique et d'être situés sur une même unité foncière*,
   – ou à un chantier.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

5. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

EN SECTEUR UB2 :

6. Les constructions (sauf bâtiments annexes aux habitations), à condition qu'elles n'excèdent pas une surface de 250m² de surface de plancher.
7. Les bâtiments annexes aux habitations tels les remises, garages, abris à bois ou de jardins, ateliers, abris pour animaux, granges,… sous réserve que leurs surfaces de plancher cumulées n'excèdent pas 100m².
8. Les travaux d'amélioration des bâtiments existants.

Article 3 - UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques et pour celle 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.
3. 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 moindre.
4. Tout accès* nouveau doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.

VOIRIE

5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* nouvelles et des chemins de desserte interne nouveaux doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
6. La sécurité des usagers et riverains de toute voie* nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie.
7. Toute voirie publique ou privée nouvelle ou chemin de desserte interne nouveau, ouverts à la circulation automobile doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

Article 4 - UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.
3. En secteur UB2, en cas de réseau public d'assainissement insuffisant, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Les aménagements sur le terrain doivent :
   – Permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol,
   – En cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un émissaire naturel à l'écoulement superficiel ou dans le réseau collecteur, après autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou du réseau.
7. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au traitement des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dans le secteur UBd

8. L'assainissement sera de type autonome et conforme à la réglementation en vigueur.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :
   – aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;

– au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,80 m de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.

CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION :

3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement* des voies* et places publiques existantes à modifier ou à créer.
4. En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies*, les règles d'implantation ne s'appliquent que par rapport à la voie* comportant l'accès*. Par rapport aux autres voies*, la construction* s'implantera en respectant les dispositions s'appliquant aux constructions annexes.
5. Les constructions annexes* peuvent s'implanter :
   – soit à l'alignement*,
   – soit à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement*.

EN SECTEUR UB1

6. Toute construction ou installation peut être édifiée :
   – soit à l'alignement,
   – soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

CAS DES CHEMINS RURAUX ET DES CHEMINS D'EXPLOITATION

7. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins.

CAS DES CHEMINS PIETONS

8. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 2 mètres.

CAS DES COURS D'EAU DOMANIAUX

9. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux berges de l'Ill et de ses affluents.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc.., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 1,5 mètres.
– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Article 7 - UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.

CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

3. Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit :
   - en cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement* de la voie*,
   - en cas de construction* respectant l'ensemble des conditions suivantes :
     - une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
     - une longueur maximale cumulée inférieure ou égale à 25 mètres sur limite séparative, les maisons en bande ou jumelées n'étant pas comptées dans ce linéaire.

IMPLANTATION AVEC PROSPECT

4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

EN SECTEUR UB2

5. Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative si elles respectent l'ensemble des conditions suivantes :
   - Une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
   - Une longueur maximale cumulée inférieure ou égale à 10 mètres sur limite séparative dans le secteur UB2.
6. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

CAS DES COURS D'EAU :

7. Toute construction ou installation doit être édifiées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des canaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics et des réseaux d'intérêt général, tels que poste de transformation électrique etc.., qui peuvent être édifiées à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite séparative.
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 80% de la superficie de l'unité foncière*.

Article 10 - UB - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent article.
2. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :
   - 6,5 mètres à l'égout de toiture,
   - 12 mètres au faitage.

CES REGLES NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des bâtiments existants non conformes aux présentes règles, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 - UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

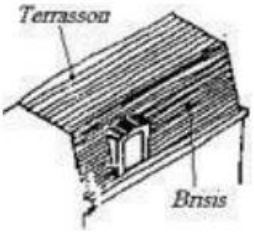
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

CLOTURES

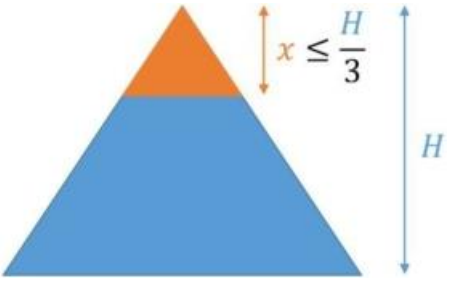
2. Les clôtures doivent présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
3. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

TOITURES

5. Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 45° et 52° par rapport à l'horizontale.
6. La pente minimale des toitures est réduite à 30° pour les constructions à vocation d'activité.
7. Les combles « à la Mansart » sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés conformément la tradition locale. Dans ce cas, la pente de la partie supérieure de la toiture (terrasson) devra être supérieure ou égale à 30° et la pente de la partie inférieure de la toiture (brisis) ne pourra excéder 52°. Tout dispositif ne constituant que l'habillage d'une façade est prohibé.



8. Les croupes et les toitures à quatre pans sont interdites.
9. Les demi-croupes sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas plus bas que le tiers de la hauteur des pans de la toiture.



EN SECTEUR UB1

10. Le niveau d'implantation du sol des garages ne devra pas être inférieur à 0,30 mètre par rapport au niveau fini de la voie de desserte au droit de l'accès à la construction.
11. Les remblais ne pourront excéder la hauteur de 1 mètre par rapport au niveau de référence. La pente maximale des remblais ne doit pas excéder 25% (pente de 1 sur 4).

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêts collectifs,
- aux toitures des volumes secondaires rattachés au volume principal dela construction*, tels que les garages, vérandas, loggia… Dans ce cas, dans la limite de 30m² par unité foncière, les toitures à pan unique avec une pente minimale de 30° et les toitures plates sont également autorisées.
- aux toitures des constructions annexes* d'un seul niveau, d'emprise au sol* limitée à 20 m². Dans ce cas, dans la limite de 30m² par unité foncière, les toitures à pan unique avec une pente minimale de 30° et les toitures plates sont également autorisées.
- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* publiques et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION :

3. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 places par logement.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

4. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 70m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 13 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaceslibres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâti doivent être aménagés et entretenus.
2. Au moins un tiers de la superficie libre devra rester perméables aux eaux pluviales.
3. Les aires de stationnement de plus de quatre places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

Article 14 - UB - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UB - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre3. DispositionsapplicablesàlazoneUJ

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UJ correspond aux jardins à l'arrière des parcelles, dans lequel peuvent être admises des constructions annexes de taille et de hauteur limitées, ainsi que des piscines.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UJ - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, qu'elles soient ou non soumises à déclaration ou autorisation au titre du code de l'urbanisme, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – UJ sont interdites.
2. En particulier, les terrains de camping* et de stationnement des caravanes quelles que soient leurs dimensions et le nombre de tentes ou de caravanes concernées, à titre provisoire ou permanent.

Article 2 - UJ - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions annexes* (abris, remises, serres d'agrément…) sous réserves que leurs emprises n'excèdent pas 20 m² chacune. Et ce, avec une emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments de 30 m².
2. Les piscines non couvertes qui ne comptent pas dans l'emprise au sol* de l'unité foncière* (ne compte pas dans l'emprise au sol* de l'alinéa 1).
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes sans changement de destination et sans extension au-delà de la limite de 20 m² par construction et de 30 m² d'emprise au sol* cumulée maximum.
4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
5. Les réseaux et voies* de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaire à leur exploitation.
6. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie…) ainsi que les ouvrages techniques liés ces équipements.

Article 3 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 4 - UJ - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

3. Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière, sans rejet vers le réseau collectif.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - UJ - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   - par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
   - en tout point de la façade* du bâtiment.
2. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement*.

CAS DES COURS D'EAU DOMANIAUX

3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des cours d'eau domaniaux (l'Ill et ses affluents).

Article 7 - UJ - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. Les constructions doivent s'implanter :
   – soit sur limite séparative,
   – soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - UJ - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UJ - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions est limitée à 20 m² chacune.
2. L'emprise au sol* cumulée des constructions ne doit pas excéder 30 m² par unité foncière*.
3. L'emprise au sol* des piscines n'est pas règlementée.

Article 10 - UJ - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. Les hauteurs maximales des bâtiments sont fixées à :
   – 3 mètres à l'égout de toiture,
   – 6 mètres au faitage.

Article 11 - UJ - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 13 - UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaceslibres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les terrains doivent conserver une couverture végétale en pleine terre (jardins, vergers…).

Article 14 - UJ - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UJ - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Chapitre4. Dispositionsapplicablesà lazoneUL

CARACTERE DU SECTEUR

La zone UL correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif de Nordhouse qui ne sont pas situés au cœur du tissu bâti. Il comprend la plaine sportive, la salle des fêtes et le cimetière.

La zone UL comprend un secteur UL1 correspondant à la zone communale de loisirs (étangs de pêche, verger école…).

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, qu'elles soient ou non soumises à déclaration ou autorisation au titre du code de l'urbanisme, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – UL sont interdites, et notamment, les terrains de camping* et de stationnement des caravanes quelles que soient leurs dimensions et le nombre de tentes ou de caravanes concernées, à titre provisoire ou permanent.

Article 2 - UL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE :

1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les réseaux et voies* de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaire à leur exploitation.
3. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie…) ainsi que les ouvrages techniques liés ces équipements.
4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol nécessaire aux équipements admis dans la zone (affouillements et exhaussements, aires de stationnement, installations classées, ateliers, aires de jeux et de sport, …).

DANS LE SECTEUR UL1 :

5. Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif (notamment associatif) destinées aux loisirs non motorisés*.

Article 3 - UL - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Dans la zone UL sauf en secteur UL1, toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.
2. Dans le secteur UL1, 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 particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

3. Dans la zone UL sauf en secteur UL1, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau public d'assainissement.
4. Dans le secteur UL1, un système d'assainissement autonome devra être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

6. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
7. Les aménagements sur le terrain doivent :

– Permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol,
– En cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un émissaire naturel à l'écoulement superficiel ou dans le réseau collecteur, après autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou du réseau.

8. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au traitement des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX SECS

9. Les réseaux doivent être enterrés.

Article 5 - UL - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
   – en tout point de la façade du bâtiment.

CAS DES EMPRISES PUBLIQUES DE CIRCULATION

2. Sauf dispositions contraires figurant sur le plan de zonage, toute construction* doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement* des voies* et places publiques, à modifier ou à créer.

CAS DES CHEMINS RURAUX OU D'EXPLOITATION

3. Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 m des cours d'eau domaniaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 m par rapport à l'alignement*.

Article 7 - UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. Les constructions doivent s'implanter :
   – soit sur limite séparative,
   – soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la différenced'altitude entre ces 2 points, sans pour autant être inférieur à 2 mètres.

RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 m par rapport aux berges des cours d'eau et des canaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - UL - Emprise au sol* des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UL - Hauteur maximale des constructions

DANS TOUTE LA ZONE :

1. La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

DANS LE SECTEUR UL1 :

2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Article 11 - UL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12 - UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit êtreassuré sur des emplacements aménagés.

Article 13 - UL - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - UL - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UL - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non règlementé

Chapitre5. DispositionsapplicablesàlazoneUX

CARACTERE DU SECTEUR

~~La zone UX est principalement destinée à l'implantation de constructions à usage d'activités~~ artisanales, commerciales, industrielles ou de bureaux.
La zone UX comprend 3 secteurs :
- UX1 correspondant à la zone d'activités située à l'Est du village,
- UX2 correspondant au secteur de la gare.

Le secteur UX2 comporte un secteur soumis au risque d'inondation qui est repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol peut être soumise, outre le présent règlement, à des dispositions particulières pour prendre en comptele risque d'inondation.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - UX - Occupations et utilisations du sol interdites

DANS TOUTE LA ZONE

1. L'habitation, y compris le logement de fonction ou de gardiennage,
2. Les constructions à usage agricole ou forestière,
3. Le camping*, quel que soit la durée, et les parcs résidentiels de loisir
4. Le stationnement de caravanes quel que soit la durée (à l'exception de remisage dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),
5. Les dépôts de véhicules hors d'usage dès le premier véhicule, quel que soit leur nature.
6. Les parcs d'attractions,
7. Les étangs et carrières*.

DE PLUS, DANS LE SECTEUR UX2

8. L'hôtellerie,
9. Le commerce,
10. L'artisanat.

DE PLUS, DANS LA ZONE SOUMISE A UN RISQUE D'INONDATION DU SECTEUR UX2

11. Les clôtures en durs et faisant obstacle au libre écoulement des eaux,

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

DANS TOUTE LA ZONE

~~1. Les constructions à usage d'habitation à condition :~~

- ~~qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,~~
- ~~qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités,~~
- ~~que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².~~

1. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   - à une activité existante dans la zone et d'être situés sur la même unité foncière*,
   - ou à un chantier.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DE PLUS, DANS LA ZONE SOUMISE A UN RISQUE D'INONDATION DU SECTEUR UX2

3. Les clôtures à condition qu'elles ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux.
4. Les constructions à condition qu'elles ne comportent pas de sous-sols et que le niveau de dalle du rez-de-chaussée respecte les dispositions de l'article 11.

Article 3 - UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. L'autorisation de construire 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*. 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.
3. La délivrance de l'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès* et tenant compte de l'intensité de la circulation.

VOIRIE

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
5. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 4 - UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Dans le secteur UX2 :

3. Un assainissement autonome devra être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Les aménagements sur le terrain doivent :
   - Permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol,
   - En cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un émissaire naturel à l'écoulement superficiel ou dans le réseau collecteur, après autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou du réseau.
7. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au traitement des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX SECS

8. Pour toute ligne publique enterrée, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 - UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   - par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer,
   - en tout point de la façade du bâtiment.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.

CAS DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION

3. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement*.

En secteur UX1

4. Les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 788.

CAS DES CHEMINS RURAUX OU D'EXPLOITATION

5. Toute construction* doit être édifiée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des chemins ruraux ou des chemins d'exploitation.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement*, soit avec un recul de 1 mètreminimum.
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations 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 7 - UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation des constructions est mesurée en tout point de la façade du bâtiment.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.
3. Sauf dispositions contraires figurants sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m par rapport aux berges des cours d'eau et des canaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter soit sur limite, soit avec un recul minimum de 1 m.

Article 8 - UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - UX - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - UX - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur des bâtiments est fixée à 16 mètres maximum.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.
2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

DANS LA ZONE UX2, EN SECTEUR INONDABLE

3. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

4. Les sous-sols sont interdits.
5. Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée devra être placé au-dessus du niveau d'altitude de la cote des plus hautes eaux connues rehaussée de 0,30m.

Article 12 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction* ou installation nouvelle doit être assuré en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

Article 13 - UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaceslibres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
2. Au moins 10 % de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Article 14 - UX - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 - UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONESAURBANISER

Chapitre1. Dispositionsapplicablesà lazone1AU

CARACTERE DU SECTEUR

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

La zone 1AU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement du secteur doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur tout ou une partie de son emprise.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 1AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole ou forestière ;
2. Les entrepôts ;
3. Le camping*, quel que soit la durée, et les parcs résidentiels de loisir
4. Le stationnement de caravanes quel que soit la durée (à l'exception de remisage dans les bâtiments ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur),
5. Les véhicules hors d'usage dès le premier véhicule, quel que soit leur nature,
6. Les étangs et carrières*.

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

1. Les constructions ou installations à vocation industrielle, artisanale ou commerciale ou destinées à des bureaux à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés :
   – à une activité économique existante et d'être situés sur la même unité foncière*,
   – ou à un chantier.
3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

DANS LE SECTEUR 1AUB

4. L'accès* aux opérations d'aménagement ou de construction devra s'effectuer obligatoirement à partir de la rue du Feldwasser.

CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

5. L'urbanisation du secteur 1AUb ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'intégralité du secteur.
6. L'urbanisation du secteur 1AUa ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur un minimum de 1 hectare. En cas de reliquat inférieur à la surface minimale d'ouverture de la zone, l'opération pourra être réalisée à condition qu'elle porte sur la totalité du reliquat.
7. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation.
8. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
9. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
10. Le terrain d'opération doit être contigu à l'espace bâti existant.
11. Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation de voies* publiques et de réseaux d'intérêt général ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent des secteurs.

Article 3 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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* ou la gêne pour la circulation sera moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. Les voies* nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter une largeur minimale de 6 mètres.

Article 4 - 1AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif. Il doit être raccordé au réseau public pour les eaux usées.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Les aménagements sur le terrain doivent :
   - Permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol,
   - En cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un émissaire naturel à l'écoulement superficiel ou dans le réseau collecteur, après autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou du réseau.
7. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au traitement des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX SECS

8. Les lignes et les branchements doivent être enterrés.

Article 5 - 1AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport
   - aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   - au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*.
2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.
3. Sauf dispositions contraires figurant sur le plan de zonage, toute construction* ou installation doit être édifiée :
   - soit à l'alignement* de la voie* ou en léger retrait ne pouvant excéder 1 mètre,
   - soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement* des voies* et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

CAS DES CHEMINS RURAUX ET D'EXPLOITATION :

4. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 4 mètres des chemins d'exploitation.

CAS DES VOIES PIETONNES ET CYCLABLES :

5. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 2 mètres des voies* piétonnes et cyclables.

CAS DES COURS D'EAU :

6. Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres des cours d'eau.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement*.

Article 7 - 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération groupée* ou d'un lotissement* mais lot par lot.

CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

2. Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparative, soit :
   - en cas de maisons en bandes ou jumelées sur une profondeur maximale de 20 mètres à compter de l'alignement* de la voie*,
   - en cas de construction respectant l'ensemble des conditions suivantes :
     - une hauteur maximale sur limite séparative inférieure ou égale à 3 mètres, aucune partie du bâtiment ne devant être visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur,
     - une longueur maximale cumulée inférieure ou égale à 25 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, les maisons en bande ou jumelées n'étant pas comptées dans ce linéaire.

IMPLANTATION AVEC PROSPECT

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

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront sur limite ou à une distance au moins égale à 0,80 mètres de la limite séparative.

Article 8 - 1AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 1AU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - 1AU - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.
2. La hauteur maximale des constructions est fixée à :
   - 6,5 mètres à l'égout de toiture,
   - 12 mètres au faitage.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;
- 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, telle que définie aux dispositions générales.

Article 11 - 1AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

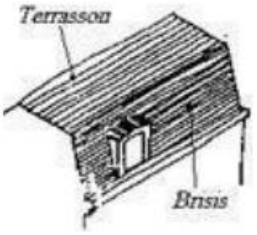
1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte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

CLOTURES

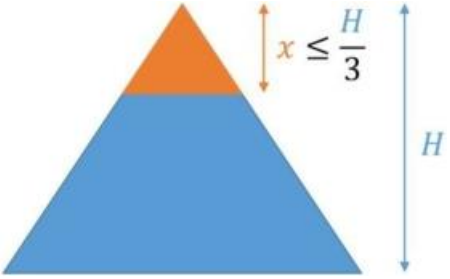
2. Les clôtures doivent présenter une unité d'aspect depuis le domaine public.
3. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.
4. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

TOITURES

5. Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 45° et 52° par rapport à l'horizontale.
6. La pente minimale des toitures est réduite à 30° pour les constructions à usage d'activité.
7. Les combles « à la Mansart » sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés conformément la tradition locale. Dans ce cas, la pente de la partie supérieure de la toiture (terrasson) devra être supérieure ou égale à 30° et la pente de la partie inférieure de la toiture (brisis) ne pourra excéder 52°. Tout dispositif ne constituant que l'habillage d'une façade est prohibé.



8. Les croupes et les toitures à quatre pans sont interdites.
9. Les demi-croupes sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas plus bas que le tiers de la hauteur des pans de la toiture.



CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux toitures des volumes secondaires rattachés au volume principal dela construction*, tels que les garages, vérandas, loggia… Dans ce cas, dans la limite de 30m² par unité foncière, les toitures à pan unique avec une pente minimale de 30° et les toitures plates sont également autorisées.
- aux toitures des constructions annexes* d'un seul niveau, d'emprise au sol*limitée à 20 m². Dans ce cas, dans la limite de 30m² par unité foncière, les toitures à pan unique avec une pente minimale de 30° et les toitures plates sont également autorisées.

Article 12 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies** publiques et emprises publiques.
2. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :

3. Pour chaque tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 places.

POUR LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION ET DE BUREAUX

4. Il est, de plus, exigé un espace de stationnement sécurisé des vélos à raison de 1,5m² par tranche complète de 70m² surface de plancher créée arrondi à l'unité supérieure.

Article 13 - 1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaceslibres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les dispositions suivantes s'appliquent lot par lot.
2. Les surfaces libres de toute construction* ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
3. Au moins 20 % de chaque unité foncière* incluse dans la zone 1AU doit permettrel'infiltration des eaux pluviales.

Article 14 - 1AU - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 15 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Article 16 - 1AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

1. Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux…).

Chapitre2. Dispositionsapplicablesà lazone2AU

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites, qu'elles soient soumises ou non à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

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

1. Les constructions, les installations, les ouvrages, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à la création, l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes aupublic

Non réglementé

Article 4 - 2AU - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
   – en tout point de la façade du bâtiment.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer.

Article 7 - 2AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
   – soit à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative,
   – soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Article 8 - 2AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AU - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AU - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AU - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 13 - 2AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AU - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - 2AU - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Chapitre3. Dispositionsapplicablesàlazone2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.
Elle aura une vocation mixte comprenant essentiellement des équipements publics ou d'intérêt général et de l'habitat.

La zone 2AUE est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - 2AUE - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 – 2AU sont interdites, qu'elles soient ou non soumises à déclaration ou autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme.

Article 2 - 2AUE - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions, les installations, les ouvrages, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires à la création, l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.

Article 3 - 2AUE - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 4 - 2AUE - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé

Article 5 - 2AUE - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 6 - 2AUE - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation,
   – en tout point de la façade du bâtiment.
2. Toute construction s'implantera en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement* des voies* existantes ou à créer.

Article 7 - 2AUE - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Le nu de la façade* des constructions s'implante
   – soit à une distance comprise entre 0 et 0,80 mètre de la limite séparative,
   – soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Article 8 - 2AUE - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 - 2AUE - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

Article 10 - 2AUE - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 - 2AUE - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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 - 2AUE - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 13 - 2AUE - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non réglementé

Article 14 - 2AUE - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - 2AUE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - 2AUE - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONESAGRICOLES

Chapitre1. Dispositionsapplicablesà lazoneA

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

– un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles,
– un secteur AC1 qui correspond à l'aire phytosanitaire de la commune,
– un secteur AC2 destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage.

La zone A comporte des secteurs soumis au risque d'inondation qui sont repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol peut être soumis, outre le présent règlement, à des dispositions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.

Elle comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potables. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres et annexée au présent PLU.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, qu'elles soient ou non soumises à déclaration ou autorisation au titre du code de l'urbanisme, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – A sont interdites, et notamment, les terrains de camping* et de stationnement des caravanes quelles que soient leurs dimensions et le nombre de tentes ou de caravanes concernées, à titre provisoire ou permanent.

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. Les réseaux et voies* de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaire à leur exploitation.

4. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie…) ainsi que les ouvrages techniques liés ces équipements.
5. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

DANS LE SECTEUR AC

6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
7. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vente au détail des produits de l'exploitation à condition qu'elles soient situées sur le lieu de production.
8. Les constructions à usage d'habitation et leurs constructions annexes* à condition :
   – que les bâtiments à usage agricole soient concomitants ou préexistants,
   – qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensables à l'activité agricoles,
   – qu'il y ait au maximum 350 m² de surface de plancher.

DANS LE SECTEUR AC1

9. Les aires de lavage d'engins agricoles, ainsi que les installations et constructions qui y sont liées.

DANS LE SECTEUR AC2

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à l'exception des bâtiments d'élevage.
11. Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la vente au détail des produits de l'exploitation à condition qu'elles soient situées sur le lieu de production.
12. Les constructions à usage d'habitation et leurs constructions annexes* à condition :
    – que les bâtiments à usage agricole soient concomitants ou préexistants,
    – qu'elles soient nécessaires aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensables à l'activité agricoles,
    – qu'il y ait au maximum 350 m² de surface de plancher.

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Lorsqu'il existe, toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

5. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
6. Les aménagements sur le terrain doivent :
   - Permettre l'infiltration des eaux pluviales de surface dans le sol,
   - En cas d'impossibilité technique ou règlementaire, garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un émissaire naturel à l'écoulement superficiel ou dans le réseau collecteur, après autorisation du gestionnaire du milieu de rejet ou du réseau.
7. Des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation et au traitement des débits évacués de la propriété peuvent être imposés et sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
   – en tout point de la façade du bâtiment.
2. Sauf dispositions contraires figurant sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* et la limite de l'emprise des chemins.

DANS LE SECTEUR AC1

3. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement* des voies* et des chemins.

RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 30 m des cours d'eau domaniaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 m par rapport à l'alignement*.

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

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 m par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

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

– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,50 m par rapport à l'alignement*.

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

Non réglementé

Article 9 - A - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 - A - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS LES SECTEURS AC ET AC2

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, y compris pour les silos.

DANS LE SECTEUR AC1

3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

– aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
– aux constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes...)
– 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 - A - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

LES CLOTURES

2. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3 mètres.
3. Les clôtures doivent être constituées soit :
   – par des haies vives,
   – par des grilles ou grillages sobres,
   – par des palissades en bois comportant ou non un mur bahut,
   – par des murs pleins en pierres naturelles ou recouvertes d'un enduit.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

4. Les couleurs seront de teinte mate.
5. Les constructions doivent former un ensemble homogène les unes par rapport aux autres.

Article 12 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.

Article 13 - A - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaceslibres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

1. Les espaces non bâtis doivent être plantée, aménagés et entretenus.
2. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations d'arbres à tiges moyennes ou hautes avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
3. Il sera planté au moins un arbre par 5 mètres de linéaire de la façade la plus longue des bâtiments agricoles édifiés.
4. Ces plantations seront localisées de façon à contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.
5. Les plantations mono-espèces de résineux sont interdites.

Article 14 - A - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

1. Les dispositifs d'exploitation d'énergie renouvelable sont autorisés sur les bâtiments nécessaires à l'exploitation.

Article 16 - A - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

Chapitre1. DispositionsapplicablesausecteurN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point du vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est inconstructible, elle comprend cependant :

– un secteur NE représentant les aires de collecte sélective,
– un secteur NG qui correspond aux secteurs d'exploitation de la gravière et à son extension. Il comporte un sous-secteur NGt qui représente la bande de transport et lequai de chargement vers le canal du Rhône au Rhin.
– un secteur NH dans lequel les constructions existantes isolées n'ont pas vocation à se développer, à l'exception de leur extension limitée,
– un secteur NL qui correspond aux installations des différentes associations présentes sur le site de l'ancienne gravière et au parc communal Jean-Théophile Débus.

La zone N est concernée par une Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation d'un nouveau captage d'eau potable réalisé sur le ban communal de Plobsheim, commune voisine et dont le périmètre de protection risque d'affecter une partie de la zone naturelle. Ceprojet est porté par la Communauté Urbaine de Strasbourg.

Extrait du rapport de présentation

Article 1 - N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, qu'elles soient ou non soumises à déclaration ou autorisation au titre du code de l'urbanisme, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2 – N sont interdites, et notamment, les terrains de camping* et de stationnement des caravanes qu'elles que soient leurs dimensions et le nombre de tentes ou de caravanes concernées, à titre provisoire ou permanent.

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

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les réseaux et voies* de communication publics ou d'intérêt général ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaire à leur exploitation.
2. Les canalisations, travaux et installations linéaires (câbles, lignes, canalisations de produits énergétiques, téléphoniques, d'eau et d'assainissement, de téléphonie…) ainsi que les ouvrages techniques liés ces équipements.

3. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les installations, constructions et ouvrages prévus en emplacement réservés.
5. Les constructions, ouvrages, installations et travaux liés à l'exploitation, la réhabilitation et l'entretien du canal du Rhône au Rhin.
6. Les constructions, ouvrages, installations et travaux liés à l'exploitation, la réhabilitation, l'entretien et la protection contre les crues des cours d'eau et plans d'eau.
7. Les installations, constructions, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement écologique et en faveur de la biodiversité.
8. Dans les zones boisées, les installations constructions, ouvrages et travaux nécessaires à l'exploitation de la forêt et notamment les voies forestières, places et dépôts, abris de chasse.
9. Les installations et constructions de faible emprise destinées à la sensibilisation du public à l'environnement (observatoire à oiseaux…).

DANS LE SECTEUR NE

10. Les installations nécessaires au tri sélectif.
11. Le stockage de matériaux.

DANS LE SECTEUR NG

Dans ce secteur, s'applique l'article R.123-11-C du code de l'urbanisme, pour admettre la mise en valeur des ressources naturelles.

12. L'ouverture et l'exploitation des gravières, y compris le criblage et le concassage des produits extraits.
13. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des gravières ou au traitement des matériaux extraits, y compris le criblage et le concassage des produits extraits.
14. Les centrales d'enrobés, centrales à béton ainsi que toutes autres activités industrielles découlant de l'exploitation des produits des gravières sont interdites à l'exception des constructions et installations temporaires de stockage et de traitement de gravier.

DANS LE SECTEUR NGt

15. Les installations et constructions nécessaires au convoyage pour le transport de matériaux du site vers le canal.

DANS LE SECTEUR NH

16. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
17. Les constructions annexes* dans la limite de 30 m² d'emprise au sol*.

DANS LES SECTEURS NL

18. Les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif (notamment associatif) destinées aux loisirs non motorisés*.

Article 3 - N - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES*

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.
2. 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* ou la gêne pour la circulation sera moindre.

VOIRIE

3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 - N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
2. En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

3. Lorsqu'il existe toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
4. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

5. Les eaux pluviales doivent être gérées sur l'unité foncière, sans rejet vers le réseau collectif.

RESEAUX SECS

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

Article 5 - N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
   – par rapport aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ;
   – en tout point du bâtiment.
2. Sauf dispositions contraires figurant sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* des voies* et des chemins.

CAS DES COURS D'EAU

3. Toute construction* ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à30 mètres par rapport aux cours d'eau domaniaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 m par rapport à l'alignement*.

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

1. Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point du bâtiment.

DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DE LA ZONE NH

2. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

DANS LE SECTEUR NH

3. Les constructions doivent s'implanter soit :
   – soit sur limite séparative,
   – soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et aux limites de zone.

CAS DES COURS D'EAU

4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des canaux.
5. Dans les secteurs NG, NL et le sous-secteur NGt, les constructions peuvent s'implanter à une distance d'un mètre par rapport aux cours d'eau et canaux.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

– aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
– aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 0,50 m par rapport à l'alignement*.

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

DANS LE SECTEUR NH,

1. L'extension des constructions existantes est limitée à 20 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol* des petites constructions annexes* est limitée à 30 m².

DANS LE SECTEUR NG

3. L'emprise au sol* maximale des constructions et installations est fixée à 1000 m² pour l'ensemble du secteur, à l'exception des installations techniques qui ne sont pas règlementées.

DANS LE SECTEUR NL

4. L'emprise au sol* maximale des constructions et installations est fixée à 100 m² par secteur de zone géographiquement dissocié.

Article 10 - N - Hauteur maximale des constructions

1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.

DANS LES SECTEURS NE

2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.

DANS LE SECTEUR NG

3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
4. La hauteur maximale des installations techniques n'est pas règlementée.

DANS LE SECTEUR NH

5. La hauteur maximale des extensions ne doit pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.
6. La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,5 mètres.

DANS LE SECTEUR NL

7. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux constructions à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

Article 11 - N - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Article 12 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Article 13 - N - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations

Non règlementé.

Article 14 - N - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performancesénergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 - N - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures etréseaux de communications électroniques

Non réglementé