Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Dorlisheim

Règlement écrit

Dossier de notification aux PPA et saisine MRAe

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 mars 2009

Dossier de modification simplifiée n°1 approuvé le 24 octobre 2017

Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par déclaration de projet n°1 approuvé le 22 février 2018

Dossier modification n°1 approuvé le 31 janvier 2022

Dossier modification simplifiée n°2 .....

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du .....

Le Maire, Gilbert ROTH :

SOMMAIRE

PRESENTATION DU REGLEMENT **3**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 7

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION 9
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 9
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 10

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

ZONE UA 17
ZONE UB 29
ZONE UC 39
ZONE UE 53
ZONE UF 61
ZONE UXA 67
ZONE UXB 75
ZONE UXC 83
ZONE UXD 91

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 99

ZONE 1AU 101
ZONE 1 AUXA 111
ZONE 1 AUXL 123
ZONE 1 AUXM 135
ZONE 2AU 143

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 149

ZONE A 151
ZONE AN 161
ZONE AT 167
ZONE AV 175

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 183

ZONE N 185

TITRE VI ANNEXES 193

PRESENTATION DU REGLEMENT

FINALITE

Le règlement fixe les règles applicables aux zones et secteurs du ban communal délimités sur les plans de zonage.

CONTENU (ART R 123-9 DU CODE DE L'URBANISME)

Le règlement peut contenir tout ou partie des règles suivantes :

1. Les occupations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5. La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome ;
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L'emprise au sol des constructions ;
10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, de quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R 123-11 ;
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d'occupation des sols défini par l'article R 123-10.

PRESENTATION

La forme de présentation du règlement est déclinée en 14 articles pour chaque zone. Chacun des articles a sa finalité propre. Les articles réglementant chaque zone sont regroupés en trois sections :

- la nature et l'occupation des sols (articles 1 et 2),
- les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13),
- les possibilités d'occupation du sol (article 14).

En début de chaque zone apparaît un intitulé qui précise l'affectation dominante des sols, et éventuellement les conditions particulières d'occupation et d'utilisation de ces sols.

Le règlement est lui-même divisé en titres :

- le titre I correspond aux dispositions générales, qui sont des généralités réglementaires s'appliquant au règlement dans son ensemble (champ d'application, définition du zonage, législations s'appliquant au PLU, adaptations mineures...),
- le titre II correspond aux dispositions applicables aux zones urbaines,
- le titre III correspond aux dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- le titre IV correspond aux zones agricoles,
- le titre V correspond aux dispositions applicables aux zones naturelles,
- le titre VI correspond aux documents annexes.

STRUCTURE DU REGLEMENT DU PLU

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

ARTICLE 5 : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

ARTICLE 6 : Sites archéologiques

LES AUTRES TITRES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et ceux admis sous conditions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

ARTICLE 4

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

ARTICLE 5

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

ARTICLE 6

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en termes d'alignement, marges de recul et retrait.

ARTICLE 7

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

ARTICLE 8

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain.

ARTICLE 10

La hauteur des constructions est indiquée pour chaque zone de règlement.

ARTICLE 11

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Sont réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, les toitures, et sont données des recommandations en termes d'implantation d'antennes paraboliques.

ARTICLE 12

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

Lors d'impossibilités de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

ARTICLE 13

L'article 13 fixe les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14

Cet article peut déterminer les possibilités maximales d'occupation du sol par la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS).

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DORLISHEIM du département du Bas-Rhin (n°INSEE : 67101)

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal.

2.2. Sont applicables les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie routière (RD 1420, A 352, RD 500) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RD 392, RD 422).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme:

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

2.4. Selon les dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme ; "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

2.5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

2.6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
b) les zones d'aménagement concerté ;
c) les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
d) les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
e) les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants ;
f) les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

g) les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application de l'alinéa 1 de l'article L126-1 du code rural ;
h) les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
i) les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
j) le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
k) les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
l) le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
m) le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

2.7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Concernant les modalités de délivrance du permis de construire et la réalisation d'aire de stationnement, se référer à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

2.8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- *Pendant une période de 5 ans* à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- *Au-delà de cette période de 5 ans* et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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 auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

La zone UA correspondant au centre ancien de la commune,
La zone UB correspondant aux extensions d'habitat de la première moitié du XXe siècle,
La zone UC correspondant aux extensions d'habitat de la seconde moitié du XXe siècle,
La zone UE correspondant à la zone d'équipements publics,
La zone UF correspondant au secteur occupé par le Château St Jean

La zone UXA correspondant aux zones d'activités artisanales situées au Sud de la commune,
La zone UXB correspondant à la zone d'activités commerciales située à l'Est de la commune,
La zone UXC correspondant au site de l'entreprise Messier Bugatti,
Le secteur UXD correspondant au tènement occupé par les activités rue des Remparts.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles se distinguent en deux catégories :

Les zones 1AU : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones 2AU : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones 1 AU

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont celles destinées essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.
La zone 1AU comporte différents secteurs :

Le secteur 1AUa qui correspond au lieu-dit « Maertzbrunnen »

Le secteur 1AUb qui correspond au lieu-dit « Hinter dem Dorf »

Le secteur 1AUc divisé en 3 sous-secteurs de zone :

- le sous-secteur 1AUc1 qui se situe le long de la rue des Etangs au Nord de la commune
- le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'Ouest de l'Avenue du Général De Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies
- le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au lieu-dit « Mausgaertel »

Le secteur 1AUd qui se situe au Sud Ouest de la commune, dans le prolongement de la rue des Vignes et de la rue Ettore Bugatti.

Les zones 1 AUX correspondent aux espaces du territoire destinées essentiellement aux activités économiques.
Elles sont divisées en 3 zones spécifiques :
La zone 1AUXA, située au Nord de la RD 392, vouée à accueillir des activités économiques.
La zone 1AUXL, réservée pour l'implantation d'activités, principalement de loisirs, et notamment d'un cinéma.
La zone 1AUXM correspondant aux extensions potentielles du site industriel de Messier-Bugatti.

Les zones 2AU

Ces zones sont dénommées :

Le secteur 2AUa situé au Nord de la commune

Le secteur 2AUb situé au Sud Ouest de la commune

Le secteur 2AUc situé à proximité de la rue des Remparts

Le secteur 2AUd situé au lieu-dit « Mausgaertel »

Le secteur 2AUe situé au lieu-dit « Kurtze Straeng »

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont 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.

Elle est divisée en trois zones distinctes :

La zone A constructible qui comprend six secteurs distincts (Aa, Ab, Ac, Ad, Ae et Af).

La zone AT constructible, destinée à accueillir un local de promotion et de commercialisation des produits agricoles et viticoles issus des exploitations locales et une activité agricole pour la libre cueillette.

La zone AV constructible destinée à accueillir exclusivement les activités et les exploitations liées à la viticulture et à l'arboriculture.

La zone AN inconstructible, en raison de l'intérêt environnemental et paysager qu'elle représente.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Trois secteurs de zone ont été délimités en zone naturelle :

Nc qui correspond à l'ancienne carrière de la DDE sur laquelle une procédure de remblaiement par déchets inertes a été lancée ;

Nn qui correspond aux espaces naturels ou agricoles dont la préservation est essentielle pour des raisons environnementales et/ou paysagères ;

Nv correspondant à trois secteurs où seront encouragées la création et la préservation de vergers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

La commune de DORLISHEIM est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être conforme avec les prescriptions du SDAGE.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelqu'ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie d'Alsace, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) « En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal ».

ARTICLE 7 - PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE PRESENT REGLEMENT

LIMITES SEPARATIVES

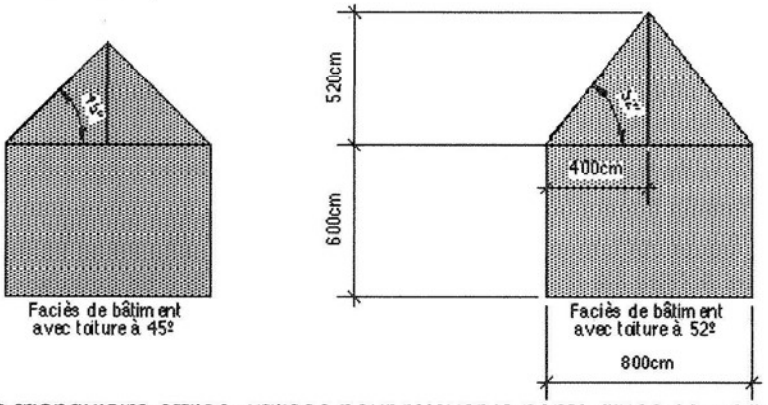
Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus ; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.

BÂTIMENT ANNEXE

Construction ne servant pas de logement, destinée, entre autres, au stationnement, rangement de bois ou outils de jardins.

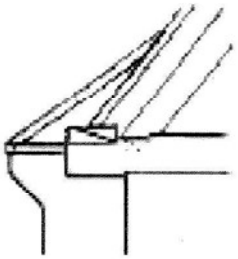
LES PENTES DE TOITURES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Pentes comprises entre 45° et 52°,



COYAU

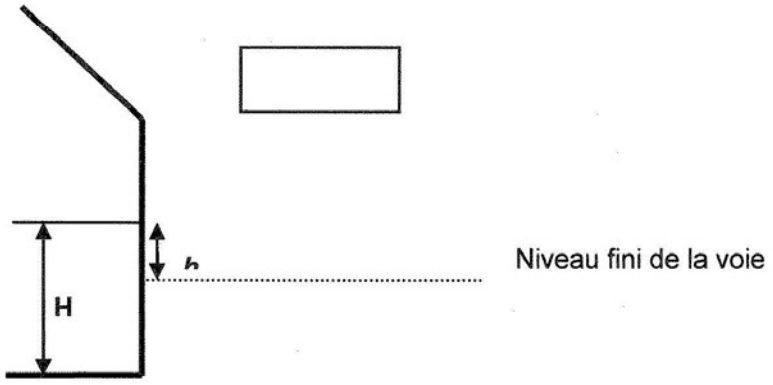
Cale en bois de forme triangulaire effilée, utilisée pour relever la pente d'une couverture au droit de la gouttière.



Dessin d'un coyau

REZ-DE-CHAUSSÉE

Premier niveau de la construction. Le niveau du rez-de-chaussée pourra être réglementé suivant les secteurs, soit par rapport au terrain naturel d'assiette de la construction, soit par rapport au niveau fini de la voie publique qui donne accès à la parcelle sur laquelle est implanté le bâtiment (cote de fond de trottoir).



COMBLES

Espaces aménageables dont le niveau de plancher prend naissance à une hauteur supérieure à celle de l'égout de la toiture.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder en SHOB 80 % de la SHOB du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 1m par rapport aux façades des étages inférieurs sur 80 % minimum du périmètre de l'étage inférieur

LIGNE DE RECUL (par rapport aux voies)

Ligne joignant les points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture, ...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de recul.

En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne de recul est une ligne parallèle à l'axe de la rue et passant par le point le plus proche de la rue de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de recul est déterminée à partir des points les plus proches de la rue des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.

LIGNE DE CONSTRUCTION (des bâtiments principaux existants)

Ligne déterminée par la prolongation latérale du plan de la façade sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

Dans le cas où les deux bâtiments principaux voisins ne se situent pas sur la même ligne de construction, la ligne de construction qui est prise en compte est celle de l'un des deux bâtiments, ou toute ligne parallèle à l'une des deux lignes et située dans la zone qu'elles délimitent.

Le plan de la façade pris en compte est celui qui correspond à une proportion supérieure à 50 % de la surface totale de la façade sur rue.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de construction.

En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale du plan de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale des plans des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de Dorlisheim.

Il s'agit d'un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, et accessoirement sur les commerces, l'activité tertiaire, l'artisanat, les services ainsi que sur les extensions d'activités agricoles existantes sous les conditions énoncées à l'article 2 - UA ci-dessous.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Tout projet d'intervention sur le bâti répertorié comme bâtiment remarquable est soumis à l'examen et aux prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- parcs d'attractions,
- carrière ou décharge,
- terrains de campings ou de caravaning,
- habitat léger de loisir.

ARTICLE 2 – UA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UA.

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- La reconstruction de bâtiments à condition qu'elle respecte au moins partiellement l'emprise du bâtiment préexistant suite à la démolition.
- Les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles n'engendrent pas des nuisances ou des risques intolérables pour le voisinage
- Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations agricoles existantes dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des bâtiments identifiés comme bâti remarquable dans la limite de 15% de la superficie au sol de la construction à la date de la prescription du présent PLU dès lors que le projet est en harmonie avec le bâtiment remarquable.

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerce et de tertiaire à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...).
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes ou aménagées à cet effet.
- Le changement d'affectation de dépendances en habitations à condition que le bâtiment fasse partie de l'organisation originelle de la parcelle, qu'il soit accessible depuis la cour desservant le bâtiment principal et que le bâtiment ne soit pas adossé à plus de deux limites séparatives.
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes.
- Les constructions légères d'abris de jardin sont limitées à une seule par unité foncière et d'une surface maximale de 9 m², qu'elle soit édifiée sur un espace classé en terrain cultivé à protéger ou non.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UA ACCES ET VOIRIE

Dispositions générales

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

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- l'emprise minimale de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité de desserte,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Il sera limité à 4,50 m de large en situation normale et à 3 m dans la traversée de « terrains cultivés à protéger ».

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Le nombre d'accès, le long de la rue des Remparts, est limité à un pour desservir deux unités foncières distinctes.

Le nombre d'accès par unité foncière originelle à la date de la prescription du PLU et par rue est limité à 1.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.

Voirie

Toute voirie privée desservant plus d'une habitation doit avoir une emprise minimale de 3 m que les habitations soient sur un ou plusieurs fonds.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

ARTICLE 4 - UA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

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

b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle sera subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit soit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.

b) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 5 - UA CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents) les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage ou cas particuliers spécifiés ci-après, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies existantes.

Lorsque cette disposition est satisfaite, des constructions pourront être édifiées à l'arrière de la première ligne de construction.

Les saillies sur façade surplombant les voiries publiques sans trottoir sont interdites, à l'exception des débords de toiture, limités à 50 cm au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau du trottoir au droit de la façade.

Les bâtiments devront être implantés parallèlement ou perpendiculairement à la rue, sauf dans des cas particuliers où une autre disposition pourra être acceptée (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments), ainsi que lorsque les limites parcellaires sont obliques par rapport à la voie (dans ce cas les constructions seront implantées parallèlement aux limites séparatives en contact avec la voie concernée).

Dans le cas de démolition de bâtiment en 1er rang, la continuité de la rue devra être préservée par des éléments construits : mur, porche, portail plein.

Dispositions particulières

Toute nouvelle construction ou toute reconstruction de bâtiments existants le long de la rue des Remparts devra respecter au minimum le recul défini sur les documents graphiques.

Pour les parcelles situées rue des Remparts (côté Nord), toute nouvelle clôture donnant sur le domaine public, devra être implantée sur la ligne d'appui définie sur les documents graphiques

Rue du Lavoir, les constructions sur les parcelles concernées par les « terrains cultivés à protéger » dérogeront à la règle générale et s'implanteront en retrait de la voie, dans les terrains réservés pour être constructibles.

Toute modification de l'implantation, visible depuis l'espace public, du bâti identifié comme remarquable est interdite.

Exceptions

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

- aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes,

qui ne sont pas répertoriées comme bâti identifié comme remarquable et non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 7 - UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

Toute nouvelle construction, toute reconstruction et toute extension par rapport aux limites séparatives doivent être implantés de la manière suivante :

- en cas de faîtage parallèle à la limite séparative concernée son implantation sera :
  - soit à 75 cm de la limite séparative latérale,
  - soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m),
- en cas de faîtage perpendiculaire à la limite séparative concernée, le bâtiment s'implantera :
  - soit sur limite,
  - soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m),

Tout bâtiment situé en première ligne doit être implanté en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

A défaut, il doit être implanté au moins sur une limite et la continuité devra être assurée par un bâtiment annexe, un mur ou un porche d'au moins 2,50 mètres de hauteur.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles
- aux abris de jardins qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m^2.
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre.
- aux équipements et bâtiments publics, aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Disposition générales

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimum de 4 m devra être respectée entre deux bâtiments, s'ils ne sont pas contigus.

Exceptions

Cette disposition ne s'applique pas:

- si une des constructions ne dépasse pas 3,50 m de hauteur hors tout.

ARTICLE 9 - UA EMPRISE AU SOL

Dans le cas de démolition :

Lors de construction nouvelle suite à la démolition d'un bâtiment situé sur la limite de la rue, il est obligatoire de reconstruire dans l'emprise d'origine sous réserve du respect de l'article 7 UA.

Dans le cas d'une démolition en second rang, soit un mur de 2,50 m de hauteur devra être reconstruit sur limite, soit un nouveau bâtiment devra être construit en respectant au minimum au minimum deux des lignes d'appui du bâtiment d'origine.

L'emprise au sol de la nouvelle construction pourra être augmentée de 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction préexistante.

Les constructions légères d'abris de jardins sur les terrains cultivés à protéger, n'excèderont pas 9 m².

ARTICLE 10 – UA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au dessus de l'attique.

Dispositions générales

L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 50 cm par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

La hauteur des bâtiments principaux mesurée à l'égout de la toiture doit respecter la ligne de hauteur des habitations avoisinantes, avec une tolérance de plus ou moins 50 cm sans pouvoir dépasser 7 mètres de hauteur.

Dispositions particulières

Toute modification de la hauteur du bâti identifié comme patrimoine remarquable est interdite.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics et aux bâtiments publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UA ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Dispositions générales

Architecture

- concernant toutes les constructions :
  a) Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).
  b) Les volets, fenêtres, portes donnant sur la rue doivent être en matériau dont la surface présente une apparence d'ouvrage en bois.
  c) Sont interdits les faux moellons, les fausses briques, les faux pans de bois.
  d) Les ouvertures vitrées dans les portes donnant sur la rue ne peuvent excéder 50 % de la surface totale de l'élément, à l'exception des vitrines de cellules commerciales.
  e) Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.
  f) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassement de la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.
  g) Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans la façade du pignon est interdit.
  h) Les ouvrages techniques (tels que postes de transformations électriques,...) doivent être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.
  i) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

- concernant exclusivement la réfection du bâti ancien :
  a) Les ouvertures des façades sur rue marquées par un encadrement en pierre naturelle ou par une différenciation de la texture du revêtement de façade ou par un encadrement en bois doivent être préservées.
  b) Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants sont proscrits.
  c) Les dimensions originelles des ouvertures vitrées doivent être conservées.

Toitures

a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 52 °, lorsqu'il ne s'agit pas de toit terrasse ou de toiture à la mansart.
b) Les toitures terrasses sont interdites en premier rang.
c) Les toitures en terrasse, dans le cas de constructions architecturales contemporaines, sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.
d) Dans le cas d'une reconstruction, le sens initial du faîtage doit être respecté.
e) Les toitures des constructions d'habitation et de tout bâtiment situé en 1er rang doivent être réalisées en tuiles de terre cuite.
f) Les croupes sur les pignons sont autorisées de même que les toits à la Mansart et les coyaux.

Clôtures

a) Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé doivent être implantées soit sur la ligne d'appui des bâtiments, soit sur la limite de propriété (à l'exception de la rue des Remparts, côté Nord).
b) Les clôtures devront présenter une unité d'aspect depuis le domaine public. La reconstruction à l'identique de murs, porches et portails traditionnels est obligatoire.
c) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments

à claire-voie. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépi est proscrit. Tout élément en baraudage horizontal ou en simple grillage est également proscrit. Les murs en pierre brute sont autorisés.

d) Les anciens murs de clôture en pierre de taille ou en moellons (apparents ou non) doivent être préservés dans leur intégrité.
e) La hauteur pour les clôtures séparatives sera identique à celle des propriétés voisines, sans être inférieure à 2m.

ARTICLE 12 – UA STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- logement	*1 emplacement par tranche de 50 m^2 de SHON* *Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être réalisée en extérieur* *1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur pour les visiteurs pour 4 places de stationnement exigées*
- salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement pour 10 places*
- hôtel	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- bureaux	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- maison de retraite	*1 emplacement par 350 m^2 SHON*
- résidence pour personnes âgées	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- artisanat	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- établissement d'enseignement du 1er degré	*1 emplacement par classe*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts dans les quantités requises dans un rayon de moins de 100 m de son opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il est fait application de l'article L123-1-2 alinéas 2,3 et 4 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou d'une acquisition de places dans un parc privé, le rayon maximum autorisé est de 100 mètres.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE 13 – UA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

La zone comporte des éléments localisés comme "terrains cultivés à protéger" au titre de l'article L.123-1 al 9. Ces secteurs doivent être préservés et entretenus régulièrement.

Toute imperméabilisation des « terrains cultivés à protéger » est strictement interdite, hormis les chemins d'accès et la desserte des parkings publics.

Il sera planté 1 arbre pour les 4 premières places de stationnement et 1 arbre supplémentaire par 6 places supplémentaires. La plantation des arbres sera réalisée dans des fosses d'un minimum de 6 m^3 remplies de terre végétale.

Tout remblai du fossé **le long de la rue des remparts** est interdit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UA COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UB

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions de la 1ère moitié du XXe siècle.

Il s'agit d'un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, et accessoirement sur les activités et les services ainsi que sur les extensions d'activités agricoles existantes sous les conditions énoncées à l'article 2 - UB ci-dessous.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Tout projet d'intervention sur le bâti répertorié comme bâtiment remarquable est soumis à l'examen et aux prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les parcs d'attractions,
- les carrières ou décharges,
- les terrains de campings ou de caravaning,
- tout habitat léger de loisir.

ARTICLE 2 - UB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes les OUS qui ne sont pas interdites à l'article 1 - UB.

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Le changement d'affectation de dépendances en habitations à condition que le bâtiment fasse partie de l'organisation originelle de la parcelle, qu'il soit accessible depuis la cour desservant le bâtiment principal et que le bâtiment ne soit pas adossé à plus de 2 limites séparatives.
- Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations agricoles existantes dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- Les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles n'engendrent pas des nuisances ou des risques intolérables pour le voisinage.
- Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des bâtiments identifiés comme bâti remarquable dans la limite de 15% de l'emprise au sol de la construction à la date de la

prescription du présent PLU dès lors que le projet est en harmonie avec le bâtiment remarquable

- Les constructions à usage d'activités économiques à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...).
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes ou sur des espaces aménagés à cet effet.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les habitations environnantes.
- Les constructions légères d'abris de jardin sont limitées à une seule par unité foncière, qu'elle soit édifiée sur un espace classé en terrain cultivé à protéger ou non.
- Les constructions légères d'abris de jardins sur les terrains cultivés à protéger, dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m^2
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - UB sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UB ACCES ET VOIRIE

Dispositions générales

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

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

L'emprise minimale de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité de desserte,

La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Il sera limité à 4,50m de large en situation normale et à 3 m dans la traversée de « terrains cultivés à protéger ».

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Un seul accès par unité foncière et par rue sera autorisé.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.

Voirie

Toute voirie privée desservant plus d'une habitation doit avoir une emprise minimale de 3 m que les habitations soient sur un ou plusieurs fonds.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

ARTICLE 4 - UB DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

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

b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle sera subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Tout bâtiment ou toute installation doit soit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.

Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 5 - UB CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Toute construction nouvelle en premier rang devra être implantée à 2 mètres de la limite d'emprise publique.

La façade du bâtiment donnant sur la voie doit être parallèle à la voie publique desservant la parcelle. Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments) ainsi que lorsque les limites parcellaires sont obliques par rapport à la voie (dans ce cas les constructions seront implantées parallèlement aux limites séparatives en contact avec la voie concernée).

Les saillies sur façade surplombant les voiries publiques sans trottoir sont interdites, à l'exception des débords de toiture, limités à 50 cm au-dessus d'une hauteur de 4,50 m.

Dispositions particulières

Sauf dispositions particulières figurant au plan de zonage, toute construction devra être implantée à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Toute modification d'implantation, visible depuis l'espace public, du bâti identifié comme remarquable est interdite.

Exceptions

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

- aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées des constructions existantes non répertoriées comme bâti remarquable et 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 SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

Sur une profondeur de 20 m, comptée depuis l'alignement de la voie, toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantés de la manière suivante par rapport aux limites séparatives latérales :

en cas de faîtage parallèle à la limite séparative concernée son implantation sera :

- soit à 75 cm de la limite séparative latérale,
- soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du batiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deus points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m),

en cas de faîtage perpendiculaire à la limite séparative concernée, le bâtiment s'implantera :

- soit sur limite,
- soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du batiment au

point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deus points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m),

Au- delà d'une profondeur de 20 m, comptée depuis l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, toute nouvelle construction ou extension, doit être implantés à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m),

Par exception, les constructions pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait de 0,75 m, à condition que la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres de hauteur et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles.
- aux abris de jardins qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m^2.
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre.
- aux équipements et bâtiments publics, aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Une distance au moins égale à la hauteur hors tout de la construction la plus haute est imposée entre deux bâtiments, s'ils ne sont pas non contigus.

Exceptions

Cette disposition ne s'applique pas:

- si une des constructions ne dépasse pas 3,50 m de hauteur hors tout.

ARTICLE 9 - UB EMPRISE AU SOL

Les constructions légères d'abris de jardins sur les terrains cultivés à protéger, n'excèderont pas 9 m^2.

ARTICLE 10 - UB HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales

L'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

La hauteur maximale à l'égout de la toiture de la construction est fixée à 6 mètres.

La hauteur maximale hors tout de la construction est fixée à 12 m au faîtage ou à 10 m au sommet de l'acrotère.

Dispositions particulières

Toute modification de la hauteur du bâti identifié comme patrimoine remarquable est interdite.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics et aux bâtiments publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UB ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent être intégrées architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Dispositions générales

Architecture

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage dans la façade du pignon est interdit.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Toitures

a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 40° et 52°, lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses.

b) Les toitures terrasses sont interdites en premier rang.

c) Les toitures en terrasse, dans le cas de constructions architecturales contemporaines, sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

d) Les toitures pentues des volumes principaux seront réalisées avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge, ou d'ardoise, selon le contexte de l'environnement proche. Les toitures pentues des constructions de 1er rang seront réalisées en terre cuite.

e) Les toitures des bâtiments annexes et garages doivent soit être constitués d'au minimum un pan comportant une pente de toiture de 20°, soit être végétalisées s'il s'agit de toitures terrasses, hormis les extensions de hangars agricoles existants non conformes à cette règle.

Clôtures

a) La hauteur des clôtures sur rue est comprise entre 1,20 mètres et 1,50 mètres.

b) Les clôtures sur rue devront être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit sur rue.

Dispositions particulières Faubourg des Vosges et Avenue de la Gare

La hauteur des clôtures est comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres.

La hauteur originelle des clôtures sur rue qui dépassent 2 m peut être conservée.

Les clôtures sur rue devront être constituées soit par des murs pleins soit par des murs bahuts rehaussés de clôtures à baraudage vertical. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit sur rue.

ARTICLE 12 – UB STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- logement	*1 emplacement par tranche de 50 m^2 de SHON* *Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être réalisée en extérieur* *1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur pour les visiteurs par 4 places de stationnement exigées*
- salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 10 places*
- hôtel	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- bureaux	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- maison de retraite	*1 emplacement par 350 m^2 de SHON*
- résidence pour personnes âgées	*1 emplacement par 100m^2 de SHON*
- artisanat	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- établissement d'enseignement du 1er degré	*1 emplacement par classe*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts dans les quantités requises dans un rayon de moins de 200 m de son opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il est fait application de l'article L123-1-2 alinéas 2, 3 et 4 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou d'une acquisition de places dans un parc privé, le rayon maximum autorisé est de 200 mètres.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE 13 - UB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'imperméabilisation d'un terrain ne pourra excéder 75% de sa superficie circonscrite dans la zone.

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

La zone comporte des éléments localisés comme "terrains cultivés à protéger" au titre de l'article L.123-1 al 9. Ces secteurs doivent être préservés et entretenus régulièrement.

Toute imperméabilisation des « terrains cultivés à protéger » est strictement interdite sauf dans le

cas de la construction d'un abri de jardin d'au maximum 9 m^2.

Les aires de stationnement qui comportent 4 places ou plus devront être plantées d'un arbre par 4 places.

Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions de la seconde moitié du XX^{e} siècle.

Il s'agit d'un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, et accessoirement sur les commerces, l'activité tertiaire, l'artisanat, les services ainsi que sur les extensions d'activités agricoles existantes sous les conditions énoncées à l'article 2 - UC ci-dessous.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Tout projet d'intervention sur le bâti répertorié comme bâtiment remarquable est soumis à l'examen et aux prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - UC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans toute la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- les parcs d'attractions,
- les carrières ou décharges,
- les terrains de campings ou de caravaning,
- tout habitat léger de loisir.

De plus dans le secteur UC1, sont interdites les constructions à usage agricole,

ARTICLE 2 - UC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les OUS suivantes :

- Les constructions à usage d'activité économique à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...).
- Les nouvelles constructions à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante dans la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques intolérables pour le voisinage.
- Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension des constructions et installations agricoles existantes dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec les

habitations environnantes.

- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes ou sur des espaces aménagés à cet effet.
- Les constructions légères d'abris de jardin sont limitées à une seule par unité foncière, qu'elle soit édifiée sur un espace classé en terrain cultivé à protéger ou non.
- Les constructions légères d'abris de jardins sur les terrains cultivés à protéger, dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9m^2, excepté rue d'Altorf où elles sont interdites sur les terrains cultivés à protéger.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - UC sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UC ACCES ET VOIRIE

Dispositions générales

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

Accès

Dans toute la zone

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- L'emprise minimale de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité de desserte,

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Il sera limité à 4,50 m de large en situation normale et à 3 m dans la traversée de « terrains cultivés à protéger ».

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Un seul accès par unité foncière et par rue sera autorisé.

Le nombre d'accès nouveau sur la rue d'Altorf est limité à 1 accès pour trois habitations, qu'elles soient sur la même unité foncière ou sur plusieurs unités distinctes.

Les accès seront positionnés en fonction de la situation spécifique de chaque propriété.

Les accès directs en sous-sol depuis la rue sont interdits.

Dans le secteur de zone UC1

Lorsqu'un bâtiment annexe est implanté à l'alignement, tout accès direct depuis la voie est interdit.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Voirie

Dans toute la zone à l'exception du secteur de zone UC1

Toute voirie privée desservant plus d'une habitation doit avoir une emprise minimale de 3 m que les habitations soient sur un ou plusieurs fonds.

Les voies ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Dans le secteur de zone UC1

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale d'emprise de 4,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement sera dimensionné de manière à permettre le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies piétonnes auront 2 mètres d'emprise minimum.

ARTICLE 4 - UC DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

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

b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle sera subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit soit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.

b) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 5 - UC CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

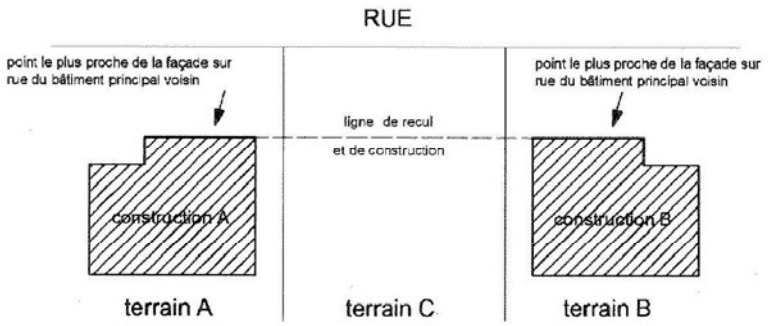
Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les

débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales à toute la zone à l'exception du secteur UC1

Sauf dispositions particulières figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de recul des constructions existantes voisines.

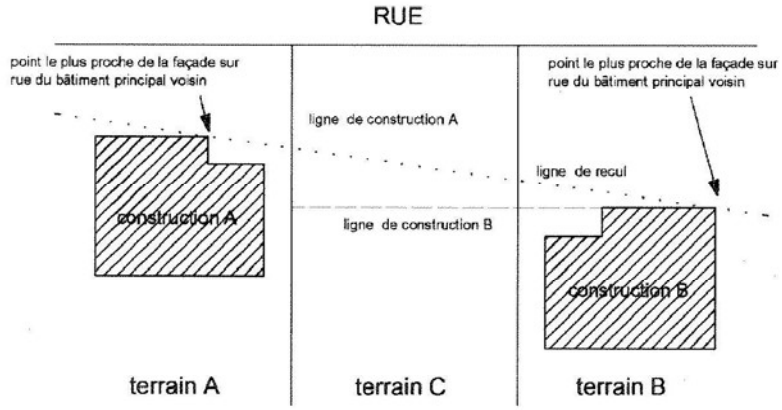
Exemple n° 1 : 2 bâtiments existants, alignés
La ligne de recul correspond à la ligne d'appui des constructions



Exemple n° 2 : 2 bâtiments existants, non alignés

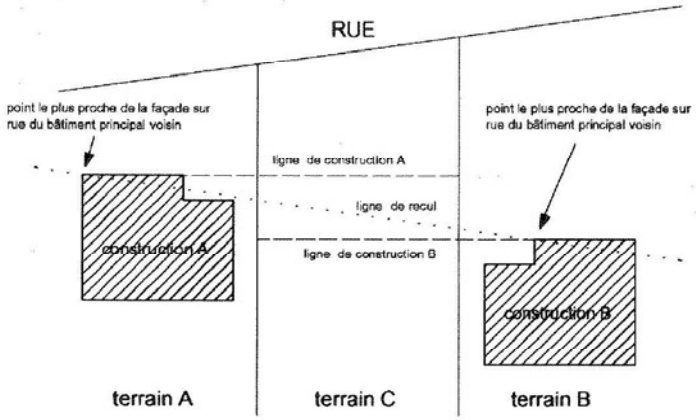
Une ligne de recul, deux lignes de construction extrêmes

Exemple n° 2bis :2 bâtiments existants, non alignés
Une ligne de recul, deux lignes de construction extrêmes



Exemple n° 3 : 2 bâtiments existants, non alignés

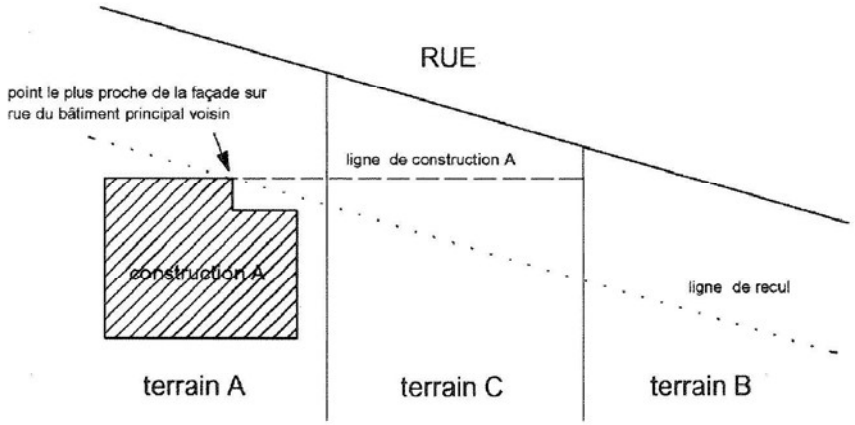
Une ligne de recul qui n'est pas respectée par les bâtiments existants, deux lignes de construction extrêmes.



Exemple n° 4 : 1 seul bâtiment existant, dont la façade n'est pas parallèle à la voie

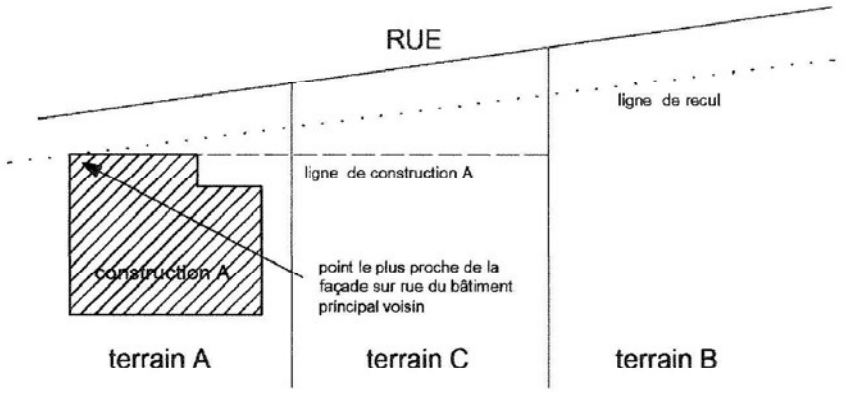
Une ligne de recul parallèle à la voie,

une ligne de construction en avant de la ligne de recul



Exemple n° 5 : 1 seul bâtiment existant, dont la façade n'est pas parallèle à la voie

Une ligne de recul qui n'est pas respectée par les bâtiments existants,
deux lignes de construction extrêmes



Dans le cas de rupture de continuité d'alignement dans le bâti discontinu de cette zone, la construction nouvelle devra s'implanter dans une marge de recul comprise 5 à 7 mètres de la limite d'emprise publique.

La façade du bâtiment donnant sur la voie doit être parallèle à la voie publique desservant la parcelle. Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments) ainsi que lorsque les limites parcellaires sont obliques par rapport à la voie (dans ce cas les constructions seront implantées parallèlement aux limites séparatives en contact avec la voie concernée). .

Dispositions générales applicables au secteur UC1

50% minimum de la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction d'habitation ne pourra se faire à plus de 20m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Les portes de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions particulières

Rue d'Altorf, les constructions en second rang sont autorisées dès lors que leur façade sur la rue de desserte intérieure s'implante à une distance maximale de 2m par rapport à la limite d'emprise de la voie privée qui les dessert.

Sauf dispositions particulières figurant au plan de zonage, toute installation devront être installés à 5 m minimum de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Exceptions

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

- aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées 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.
- aux constructions d'annexes.
- aux abris de jardin et aux piscines.

ARTICLE 7 - UC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Dans toute la zone à l'exception du secteur UC1

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas de constructions d'au plus 400 m² de SHON et de 6 mètres dans le cas de constructions de plus de 400 m² de SHON.

Sur une profondeur de 18 mètres, à partir de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur sur limite de la construction respecte la réglementation édictée à l'article 10 – UC.

Au-delà de cette bande de 18 mètres, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure à 3 mètres et qu'aucune partie de ce bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 degré au-dessus de cette hauteur.

Disposition particulière

Les constructions sont autorisées à s'implanter sur la limite de secteur UC sans autre limite de hauteur que celles imposées à l'article 10 - UC.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations si les travaux n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux abris de jardins qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m^2,
- aux piscines non couvertes qui peuvent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative, en respectant un recul minimum de 1 mètre,
- aux équipements et bâtiments publics, aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur UC1.

Dispositions générales

Dans une bande de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantée :

- soit à 75 cm de la limite séparative latérale,
- soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m),dès lors que sa SHOB n'excède pas 400 m2. Cette distance ne pourra être inférieure à 6 m pour les opérations de plus de 400 m2 de SHOB (d = h/2 au minimum 6m)

Dispositions particulières

Au-delà d'une profondeur de 20m, comptée depuis l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, toute nouvelle construction, toute reconstruction ou extension, doit être implantés à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deus points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3 m).

La construction pourra néanmoins être implantée sur la limite séparative dès lors que sa hauteur ne dépassera pas 2,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Exceptions

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

- en cas de constructions de maisons accolées ou jumelées dans la bande de 20 mètres par rapport à la voie.
- aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m2et que la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Une distance au moins égale à la hauteur hors tout de la construction la plus haute est imposée entre deux bâtiments, s'ils ne sont pas non contigus.

Exceptions

Cette disposition ne s'applique pas:

- si une des constructions ne dépasse pas 3,50 m de hauteur hors tout.

ARTICLE 9 - UC EMPRISE AU SOL

Les constructions légères d'abris de jardins sur les terrains cultivés à protéger (excepté rue d'Altorf), n'excèderont pas 9 m^2.

ARTICLE 10 – UC HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à

l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales applicables à toute la zone à l'exception du secteur UC1

L'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

La hauteur maximale à l'égout de la toiture de la construction est fixée à 6 mètres.

La hauteur maximale hors tout est fixée à 11 m au faîtage ou à 9 m au sommet de l'acrotère.

Dispositions générales applicables au secteur UC1

L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

La hauteur maximale des constructions d'habitations de moins de 400 m2 de SHOB est fixée :

- à 6 mètres à l'égout de toiture,
- à 10 mètres au sommet de la toiture ou à 9 mètres au sommet de l'attique.

La hauteur maximale des constructions d'habitation de plus de 400 m2 de SHOB est fixée:

- à 9 mètres à l'égout de toiture,
- à 14 mètres au sommet de la toiture ou à 12 mètres au sommet de l'attique.

La hauteur maximale des constructions d'activités est fixée :

- à 6 mètres à l'égout de la toiture,
- à 10 mètres hors tout.

La hauteur hors tout des constructions autres qu'habitations ou activités, est fixée à 5 mètres.

La hauteur hors tout des constructions autorisées, au-delà de 20 mètres des voies ouvertes à la circulation, est limitée à 4 mètres.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics et aux bâtiments publics,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UC ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Dispositions générales applicables à toute la zone à l'exception du secteur UC1

Architecture

a) Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

b) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 50 cm par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Toitures

a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 40° et 52°, lorsqu'il ne s'agit pas de toitures terrasses.

b) Les toitures en terrasse, dans le cas de constructions architecturales contemporaines, sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

c) Les toitures pentues des volumes principaux seront réalisées avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge, ou d'ardoise, selon le contexte de l'environnement proche.

Clôtures

a) La hauteur des clôtures sur rue est comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètres.

b) Les clôtures sur rue devront être constituées soit par des murs pleins soit par des éléments à claire-voie. Tout élément en baraudage horizontal ou en grillage simple torsion est proscrit sur rue.

Dispositions générales applicables au secteur UC1

Architecture

a) Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments des zones U voisines.

b) Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.

c) Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.

d) Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage en façade est interdit.

e) Les enseignes commerciales doivent être implantées dans le bandeau supérieur de la vitrine.

f) Les enseignes commerciales en saillie sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour les usagers et ont des proportions en rapport avec le bâti support.

g) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassement de la hauteur du faîtage ou de l'acrotère.

h) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 0,5 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Toitures

a) Les toitures en terrasse, dans le cas de constructions architecturales contemporaines, sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon ou être végétalisées.

b) Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments d'activité auront une pente minimum de 20 ° ou seront des toitures terrasses

c) Les toitures en pentes des volumes principaux doivent être réalisées soit en tuiles de terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge. Les parties métalliques ne doivent être qu'accessoires.

d) Les croupes sur les pignons sont autorisées dès lors qu'elles restent de faible proportion par rapport à la toiture principale, de même que les toits à la Mansart et les coyaux.

e) Les panneaux solaires devront être enchâssés dans la toiture afin de ne pas en dépasser.

Clôtures

a) La hauteur des clôtures sur rue est comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres. La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine publique doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie présentant un baraudage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis ou de grillage simple torsion est proscrit..

c) Les clôtures sur limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur de 2m et seront constituées soit en murs pleins, soit en grillage. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.

d) Les clôtures sur limites séparatives peuvent être remplacées par une haie libre.

ARTICLE 12 – UC STATIONNEMENT

Mode de calcul

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure.

Dispositions générales

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- logement	*1 emplacement par tranche de 50 m^2 de SHON* *Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100 m^2 de SHON devra être réalisée en extérieur* *1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur pour les visiteurs par 4 places de stationnement exigées*
- salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 10 places*
- restaurant	*1 emplacement par 10 m^2 de salle*
- commerce supérieur à 100 m^2 de surface de vente	*1 emplacement par 20 m2 de SHON*
- hôtel	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- bureaux	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- maison de retraite	*1 emplacement par 350 m^2 de SHON*
- résidence pour personnes âgées	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- artisanat	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré	*1 emplacement par classe*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les constructions d'habitat collectif, une place de stationnement ainsi que le ou les places de stationnement pour les visiteurs doivent être accessible depuis le domaine public, sans clôture.

ARTICLE 13 - UC ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'imperméabilisation d'un terrain ne pourra excéder 60% de sa superficie circonscrite dans la zone.

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins. En secteur UC1, 40 % au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée.

La zone comporte des éléments localisés comme "terrains cultivés à protéger" au titre de l'article L.123-1 al 9. Ces secteurs doivent être préservés et entretenus régulièrement.

Toute imperméabilisation des « terrains cultivés à protéger » est strictement interdite, sauf dans le cas de la construction légère d'un abri de jardin de 9 m² maximum de superficie.

Les aires de stationnement qui comportent 4 places ou plus devront être plantées d'un arbre par 4 places.

Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UC COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UE

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone d'équipements publics.

Il s'agit d'un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'activités de service public, de sports et loisirs et de tourisme sous les conditions énoncées à l'article 2 - UE ci-dessous.

Certaines parties de la zone UE sont concernées par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 – UE.

ARTICLE 2 – UE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées en zone UE que les occupations et utilisations du sol admises sous les conditions ci-après :

- Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
- Les équipements et bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations liées à un équipement ou à un bâtiment public ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'habitation dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence est liée ou nécessaire aux équipements existants sur la zone.
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes ou des espaces aménagés à cet effet.
- En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 - UE :
  - des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public ;
  - des infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;
  - des travaux concernant des constructions existant à la date du 25 Novembre 1992 n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol ;
  - des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date 25 Novembre 1992 sur une surface au sol équivalente et dans

le volume existant initialement.

- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les constructions, à l'exception de celles interdites à l'article 1 - UE, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article 2 - UE.
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
  - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
  - absence de sous-sol ;
  - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
  - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.
  - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UE ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 4 – UE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public.

Assainissement

Eaux usées

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

b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle sera subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit soit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

b) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en

souterrain dans le périmètre des opérations groupées et lorsque les lignes publiques sont enterrées.

ARTICLE 5 - UE CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Disposition générale

Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

Exceptions

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées 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,
- Aux clôtures.

ARTICLE 7 - UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Disposition générale

La distance de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- Aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

ARTICLE 9 - UE EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - UE HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales

La hauteur maximale hors tout des constructions est fixée à 15 m.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UE ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

ARTICLE 12 – UE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- logement	*1 emplacement par tranche de 50 m^2 de SHON*
- salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 10 places*
- hôtel	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- bureaux	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- maison de retraite	*1 emplacement par 350 m^2 de SHON*
- résidence pour personnes âgées	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- artisanat	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré	*1 emplacement par classe*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Dans le cas où le terrain du pétitionnaire ne pourrait accueillir les places de stationnement requises, il a la possibilité de construire ou d'aménager garages et stationnements non couverts dans les quantités requises dans un rayon de moins de 200 m de son opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il est fait application de l'article L123-1-2 alinéa 2, 3 et 4 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou d'une acquisition de places dans un parc privé, le rayon maximum autorisé est de 200 mètres.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

ARTICLE 13 - UE ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

Les aires de stationnement qui comportent 4 places ou plus devront être plantées d'un arbre par 4 places.

Les abords des espaces à ciel ouvert de dépôts et de stockages devront être aménagés. Une haie vive dont les plantes seront choisies dans la liste présentée en annexe devra être constituée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UF

ZONE UF

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à un territoire déjà urbanisé qui accueille le Château Saint Jean et le parc y attenant. Cette zone fait l'objet d'une réglementation spécifique afin de permettre le développement des activités existantes et d'activités nouvelles tout en préservant le patrimoine que ce secteur représente d'un point de vue architectural et paysager.

La zone UF est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Tout projet d'intervention sur le bâti répertorié comme bâtiment remarquable est soumis à l'examen et aux prescriptions particulières du SDAP du Bas-Rhin.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - UF OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 – UF.

ARTICLE 2 - UF OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées en secteur de zone UF que les occupations et utilisations du sol admises sous les conditions ci-après :

- Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
- La reconstruction, en cas de démolition avec une augmentation maximum de 50% de l'emprise au sol existante à la date de la prescription du présent PLU dès lors qu'ils sont en harmonie avec le cadre environnant et l'architecture des bâtiments existants.
- La construction dans le secteur identifié par une trame spécifique au document graphique
- Le changement d'affectation des niveaux de plain-pied des bâtiments existants, en locaux à usage de petite activité artisanale à condition qu'ils soient en lien direct avec l'activité principale du site.
- Le changement d'affectation du château et de ses dépendances en hôtellerie et restauration.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement nécessaires aux constructions existantes.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations

du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - UF sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

- En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 - UF :
  - des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public ;
  - des infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;
- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises ci-précédemment sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article 2 - UF.
- Toute demande de construction en zone inondable I ou IV inscrites à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
  - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
  - absence de sous-sol ;
  - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
  - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement ;.
  - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UF ACCES ET VOIRIE

Aucun nouvel accès ne sera autorisé.

ARTICLE 4 - UF DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nécessitant un assainissement en eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Aucune installation de réseaux aériens ne sera admise.

Les constructions nécessitant de l'eau potable seront toutes raccordées au réseau public d'adduction en eau potable.

ARTICLE 5 - UF CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UF IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Disposition générale

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies existantes.

Exceptions

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - UF IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exception

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UF IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - UF EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol en cas de reconstruction après démolition pourra être augmentée au maximum de 50 % de l'emprise au sol existante à la date de la prescription du présent PLU.

ARTICLE 10 - UF HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

Disposition générale

La hauteur maximale à l'égout de toiture des constructions est fixée à 12 mètres.

Exception

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics.
- aux cheminées et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 UF.

ARTICLE 11 - UF ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Constructions

Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.

Les bardages en tôle sont proscrits.

ARTICLE 12 - UF STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.

ARTICLE 13 - UF ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UF COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UXA

ZONE UXA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UXA correspond aux territoires déjà urbanisés au sud de la commune et étant occupés principalement par des locaux d'activités.

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée réservée essentiellement à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, service et commerce) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique. Les activités économiques accueillies doivent être compatibles avec la sensibilité du milieu naturel, du milieu agricole et la proximité des habitations du village. Cette zone peut accueillir des équipements publics en cohérence avec son caractère.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - UXA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 2 – UXA :

- les détachements d'un bâtiment d'habitation destinés initialement à un logement de fonction ou de gardiennage,
- les bâtiments agricoles,
- tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- les carrières ou décharges,
- les étangs,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 – UXA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones UXA, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 – UXA.

Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les bâtiments d'habitation, destinés au logement des personnes dont la présence est liée ou nécessaire aux activités de la zone, même en dehors des bâtiments d'activités, dans la limite de 150m^2 de SHON.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments d'habitation existants (dans la limite de 150m^2 de SHON).
- Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol dès lors que leur importance, ou les nuisances et les risques qu'ils génèrent ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel ou la sécurité des zones voisines.
- Les dépôts de matières inertes à condition qu'ils soient stockés dans des lieux aménagés à cet effet.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés ou liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UXA ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Les accès directs de véhicules en sous-sol depuis la voie sont interdits.

ARTICLE 4 - UXA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS pour assurer la défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles, sera subordonnée à un pré-traitement approprié (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Toute extension des surfaces bâties ou imperméabilisées doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné.

b) En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur, et une rétention pour un rejet autorisé conforme aux exigences des services concernés.

c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

d) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - UXA CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 – UXA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions d'habitation doit se situer à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions d'activités devront s'implanter au minimum à 5 m de l'emprise publique.

Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.

Exceptions

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

- aux équipements publics, aux bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées 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 - UXA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exceptions

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions par des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- à l'implantation d'un bâtiment annexe qui peut être implanté sur limite séparative à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur au droit de la limite et qu'aucune partie de ce bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 degré au-dessus de cette hauteur,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 – UXA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre façades sur un même terrain.

ARTICLE 9 - UXA EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – UXA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur maximale à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales

Dans une bande de 5 à 15 m par rapport à la voie publique qui dessert la parcelle, les constructions pourront atteindre une hauteur de 6m à l'égout de toiture.

Au-delà de cette bande de 15 m par rapport à la voie publique qui dessert la parcelle, les constructions pourront atteindre une hauteur de 9m à l'égout de toiture.

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 15 m hors tout.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics,
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - UXA,
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 – UXA ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments s'implantent soit sur la façade principale, soit dans l'espace de recul, entre le bâtiment et le domaine public, sans excéder une hauteur totale de 2 mètres.

d) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la

parcelle.

e) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage.

Clôtures

a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.

b) La hauteur minimum admise pour les clôtures est de 2 mètres.

c) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être complémentairement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

ARTICLE 12 – UXA STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- Logement	*1 emplacement par 50 m² de SHON*
- Hôtel	*1 emplacement par 30 m² de SHON*
- Restaurant	*1 emplacement par 12 m² de salle*
- Commerce inférieur à 100 m² de surface de vente	*1 emplacement par 50 m² de SHON*
- Commerce supérieur à 100 m² de surface de vente	*1 emplacement par 20 m² de SHON*
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 10 places*
- Bureaux	*1 emplacement par 30 m² de SHON*
- Artisanat et industrie	*1 emplacement par 100 m² de SHON*
- Atelier automobile	*1 emplacement par 100 m² de SHON*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 – UXA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière affectée à la réalisation du projet doit être plantée ou engazonnée.

13.2. Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

13.3. Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis sur la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

13.4. Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être aménagées. Leurs abords doivent être plantés de haies vives.

13.5. Il sera planté au moins un arbre par 200 m^2 d'espace libre et un arbre par 6 places de stationnement en surface. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement.

13.6. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

13.7. Les arbres auront à la plantation une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m^3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UXA COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UXB

ZONE UXB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UXB correspond à la zone d'activités située à l'entrée Est de la commune.

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée réservée essentiellement à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, service et de commerce) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par les activités économiques. Les activités économiques accueillies doivent être compatibles avec la sensibilité du milieu naturel, du milieu agricole et la proximité des habitations du village. Cette zone peut accueillir des équipements publics en cohérence avec son caractère.

Certaines parties de la zone UXB sont concernées par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - UXB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les détachements d'un bâtiment d'habitation destinés initialement à un logement de fonction ou de gardiennage
- Les bâtiments agricoles
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs.
- Les carrières ou décharges
- Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - UXB OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones UXB, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 – UXB.

Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les bâtiments d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est liée ou nécessaire aux activités de la zone. Sauf si des règles de sécurité s'y opposent, ces constructions devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activités. Il n'est admis qu'un seul logement de fonction ou de gardiennage par établissement dans la limite de 150m^2 de SHON.
- L'aménagement, la transformation ou l'extension de bâtiments d'habitation existants (dans la limite de 150m^2 de SHON).
- Les dépôts de toutes matières liées à l'activité, à condition qu'ils soient stockés dans des lieux

aménagés à cet effet.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés ou liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Le stationnement de caravanes ou campings cars dès lors qu'il est destiné à leur exposition et vente professionnelles.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - UXB sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.
- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les constructions, à l'exception de celles interdites à l'article 1 - UXB, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 - UXB.
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
  - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
  - absence de sous-sol ;
  - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
  - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.
  - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UXB ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 50 mètres de longueur. Cet aménagement consiste en une placette de dimension permettant le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies ne pourront dépasser 150 m de longueur.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique L'emprise minimum de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité de desserte.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - UXB DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS pour assurer la défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles, sera subordonnée à un pré-traitement approprié (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Toute extension des surfaces bâties ou imperméabilisées doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné.

b) En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur, et une rétention pour un rejet autorisé conforme aux exigences des services concernés.

c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

d) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - UXB CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UXB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions d'activité doit se situer à au moins 5 mètres

de la limite d'emprise de la voie.

Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.

Exceptions

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

- aux équipements publics, aux bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées 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 - UXB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exceptions

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions par des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- à l'implantation d'un bâtiment annexe qui peut être implanté sur limite séparative à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 m de hauteur au droit de la limite et qu'aucune partie de ce bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 degré au-dessus de cette hauteur
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 – UXB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre façades sur un même terrain.

ARTICLE 9 - UXB EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – UXB HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales

La hauteur maximale à l'égout de la toiture de la construction projetée est fixée à 10 mètres.

La hauteur des bâtiments mesurée verticalement ne doit pas excéder 15 m hors tout.

Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics.
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 – UXB.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 – UXB ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments s'implantent soit sur la façade principale, soit dans l'espace de recul, entre le bâtiment et la limite parcellaire sur le domaine public, sans excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Clôtures

a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.

b) La hauteur minimum admise pour les clôtures est de 2 mètres.

c) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être complémentairement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

ARTICLE 12 – UXB STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- Logement	*1 emplacement pour 50 m² de SHON*
- Hôtel	*1 emplacement par 30 m² de SHON*
- Restaurant	*1 emplacement par 12 m² de salle*
- Commerce inférieur à 100 m² de surface de vente	*1 emplacement par 50 m² de SHON*
- Commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :	*1 emplacement par 20 m² de SHON*
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 10 places*
- Bureaux	*1 emplacement par 30 m² de SHON*
- Artisanat et industrie	*1 emplacement par 100 m² de SHON*
- Atelier automobile	*1 emplacement par 100 m² de SHON*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-

dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 – UXB ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au moins de la superficie de l'unité foncière affectée à la réalisation du projet doit être plantée ou engazonnée.

L'imperméabilisation d'un terrain ne pourra excéder 80% de sa superficie circonscrite dans la zone.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20 m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis sur la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être aménagées. Leurs abords doivent être plantés de haies vives.

Il sera planté au moins un arbre par 200 m^2 d'espace libre et un arbre pour 6 places de stationnement en surface. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront à la plantation une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m^3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UXB COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UXC

ZONE UXC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UXC correspond aux territoires occupés par l'entreprise Messier Bugatti

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée réservée essentiellement à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, service et commerce) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique. Les activités économiques accueillies doivent être compatibles avec la sensibilité du milieu naturel, du milieu agricole et la proximité des habitations voisines. Cette zone peut accueillir des équipements publics en cohérence avec son caractère.

La zone UXC est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 – UXC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les détachements d'un bâtiment d'habitation destinés initialement à un logement de fonction ou de gardiennage,
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs.
- Les bâtiments agricoles,
- Les carrières ou décharges,
- Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - UXC OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones UXC, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 – UXC.

Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les bâtiments d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence est liée ou nécessaire aux activités de la zone. Sauf si des règles de sécurité s'y opposent, ces constructions devront être intégrées dans le volume du bâtiment d'activités. Il n'est admis qu'un seul logement de fonction ou de gardiennage par établissement dans la limite de 150 m^2 de SHON.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés ou liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les dépôts de toutes matières liées à l'activité, à condition qu'ils soient stockés dans des lieux aménagés à cet effet.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - UXC sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.
- En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 - N :
    - des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public ;
    - des infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;
    - des travaux concernant des constructions existant à la date 25/11/1992 n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol ;
    - des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date du 25/11/1992 sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement ;
- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les constructions, à l'exception de celles interdites à l'article 1 - UXC, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 - UXC.
- Toute demande de construction en zone inondable I ou IV inscrites à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
    - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
    - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
    - absence de sous-sol ;
    - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
    - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.
    - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UXC ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 50 mètres de longueur. Cet aménagement consiste en une placette de dimension permettant le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies ne pourront dépasser 150 m de longueur.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - UXC DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS pour assurer la défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles, sera subordonnée à un pré-traitement approprié (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur, et une rétention pour un rejet autorisé conforme aux exigences des services concernés.

De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - UXC CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UXC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, sur toute voie ouverte à la circulation publique, les constructions doivent se situer à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Le stockage et le dépôt en avant du recul minimum imposé sur la rue sont interdits.

Exceptions

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

- aux équipements publics, aux bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,

- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées 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 - UXC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Exceptions

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions par des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- à l'implantation d'un bâtiment annexe qui peut être implanté sur limite séparative à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 m de hauteur au droit de la limite et qu'aucune partie de ce bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 degré au-dessus de cette hauteur
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UXC IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront respecter une distance minimum de 5 mètres entre façades sur un même terrain.

ARTICLE 9 - UXC EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE 10 - UXC HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode calcul

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Disposition générale

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 15 m hors tout.

Exceptions

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics.
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - UXC.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

ARTICLE 11 - UXC ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.
c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments s'implantent soit sur la façade principale, soit dans l'espace de recul, entre le bâtiment et le domaine public, sans excéder une hauteur totale de 2 mètres.
d) L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit : elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.

Clôtures

a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
b) La hauteur minimum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
c) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être complémentairement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

ARTICLE 12 - UXC STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- Restaurant	*1 emplacement par 10 m² de salle*
- Hôtel	*1 emplacement par 30 m² de SHON*
- Bureaux	*2 emplacements par 50 m²*
- Hôpital, clinique	*1 emplacement par 250 m² de SHON*
- Maison de retraite	*2 emplacements par 250 m² de SHON*
- Artisanat et industrie	*1,2 emplacements par emploi présent sur le site*
- Commerces	*2 emplacements par 50 m² de SHON*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 - UXC ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au moins de la superficie de l'unité foncière affectée à la réalisation du projet doit être plantée ou engazonnée.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis sur la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être aménagées. Leurs abords doivent être plantés de haies vives.

Il sera planté au moins un arbre par 200 m2 d'espace libre et un arbre pour 6 places de stationnement en surface. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront à la plantation une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UXC COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UXD

ZONE UXD

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UXD correspond au tènement occupé par les activités rue des Remparts.

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée réservée essentiellement à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, service et commerce) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique. Les activités économiques accueillies doivent être compatibles avec la sensibilité du milieu naturel, du milieu agricole et la proximité des habitations du village. Cette zone peut accueillir des équipements publics en cohérence avec son caractère.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - UXD OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les détachements d'un bâtiment d'habitation destinés initialement à un logement de fonction ou de gardiennage.
- Les bâtiments agricoles.
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation ou d'activités touristiques ou de loisirs.
- Les carrières ou décharges.
- Les étangs.
- Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - UXD OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Dans la zone UXD, sont admises toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 – UXD.

Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous conditions :

- Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol dès lors que leur importance, ou les nuisances et les risques qu'ils génèrent ne les rendent pas incompatibles avec le caractère résidentiel ou la sécurité des zones voisines.
- Les dépôts de matières inertes à condition qu'ils soient stockés dans des lieux aménagés à cet effet.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés ou liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UXD ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 m.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Les accès directs de véhicules en sous-sol depuis la voie sont interdits.

ARTICLE 4 - UXD DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS pour la défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles, sera subordonnée à un pré-traitement approprié (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Toute extension des surfaces bâties ou imperméabilisées doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné.

b) En l'absence de possibilités de branchement sur un réseau d'eaux pluviales ou unitaire, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur, et une rétention pour un rejet autorisé conforme aux exigences des services concernés.

c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

d) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - UXD CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - UXD IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions d'habitation doit se situer à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions d'activités (halls, ateliers, ...) devront s'implanter au minimum à 5 m de l'emprise publique.

Le stockage et le dépôt en avant du recul minimum imposé sur la rue sont interdits.

Exceptions

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

- aux équipements publics, aux bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux aménagements, transformations ou extensions mesurées 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 - UXD IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le mode de calcul les balcons, les oriels et toute saillie de plus de 50 cm.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Exceptions

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions par des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,

- à l'implantation d'un bâtiment annexe qui peut être implanté sur limite séparative à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur au droit de la limite et qu'aucune partie de ce bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45 degré au-dessus de cette hauteur,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - UXD IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre façades sur un même terrain.

ARTICLE 9 - UXD EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60%.

ARTICLE 10 - UXD HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales

La hauteur maximale est limitée à celle des bâtiments existants.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements et bâtiments publics.
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - UXD.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus

ARTICLE 11 - UXD ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment.
b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.
c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments s'implantent soit sur la façade principale, soit dans l'espace de recul, entre le bâtiment et le domaine public, sans excéder une hauteur totale de 2 mètres.

d) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Clôtures

a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.

b) La hauteur minimum admise pour les clôtures est de 2 mètres.

c) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être complémentairement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

ARTICLE 12 - UXD STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- Logement	*1 emplacement par 50 m^2 de SHON*
- Hôtel	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- Restaurant	*1 emplacement par 12 m^2 de salle*
- Commerce inférieur à 100 m^2 de surface de vente	*1 emplacement par 50 m^2 de SHON*
- Commerce supérieur à 100 m^2 de surface de vente	*1 emplacement par 20 m^2 de SHON*
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 10 places*
- Bureaux	*1 emplacement par 30 m^2 de SHON*
- Artisanat et industrie	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- Atelier automobile	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*

Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 - UXD ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20 % au moins de la superficie de l'unité foncière affectée à la réalisation du projet doit être plantée ou engazonnée.

L'imperméabilisation d'un terrain ne pourra excéder 80% de sa superficie circonscrite dans la zone.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis sur la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être aménagées. Leurs abords doivent être plantés de haies vives.

Il sera planté au moins un arbre par 200 m^2 d'espace libre et un arbre pour 6 places de stationnement en surface. Ces arbres devront être plantés sur les surfaces de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront à la plantation une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m^3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UXD COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, envisagé pour le développement à venir de la commune à court et moyen terme. Elle est destinée principalement à l'habitat et accessoirement aux services et aux activités économiques. Ce secteur peut accueillir des équipements publics et collectifs en cohérence avec sa vocation.

La zone 1AU comporte différents secteurs :

- le secteur 1AUa qui correspond au lieu-dit « Maertzbrunnen » ;
- le secteur 1AUb qui correspond au lieu-dit « Hinter dem Dorf » ;
- le secteur 1AUc, divisé en 2 sous-secteurs de zone :
    - le sous-secteur 1AUc2 qui se situe à l'Ouest de l'Avenue du Général De Gaulle, à proximité de l'impasse des Prairies,
    - le sous-secteur 1AUc3 qui correspond au lieu-dit « Mausgaertel »,
- le secteur 1AUd qui se situe au Sud Ouest de la commune, dans le prolongement de la rue des Vignes et de la rue Ettore Bugatti.

Chacun de ces secteurs est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

Les secteurs 1AUb et 1AUd font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement dont les principes guideront l'aménagement de chacun de ces sites.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - 1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation de la zone,
- Toute construction isolée,
- Les constructions à usage agricole,
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'activités économiques,
- Les parcs d'attractions,
- Les carrières ou décharges,
- Les terrains de campings ou de caravaning,
- Tout habitat léger de loisirs.

ARTICLE 2 - 1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2.2 Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs 1AU n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec une éventuelle orientation particulière d'aménagement et l'obtention d'un permis d'aménager qui prenne en compte la totalité du secteur de zone concerné.
- **En secteur de zone 1AUd**, l'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation particulière d'aménagement et l'obtention d'un permis d'aménager portant sur une superficie minimale de 1 ha, sauf achèvement de l'opération.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranche successive.

2.3 Conditions concernant les constructions autorisées dans le cadre de la réalisation de l'opération d'ensemble

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes dans le cadre de l'opération d'ensemble :

- Les constructions à usage d'activités à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel principal des secteurs de zone (bruits, trépidations, odeurs,...), et qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle.
- Les abris d'animaux à condition qu'ils abritent uniquement des élevages de type familial et que l'élevage des animaux n'engendre pas de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- Les constructions légères d'abris de jardin limitées à une seule par unité foncière,
- Les dépôts et stockages de matériaux ou véhicules nécessaires à une activité économique compatible avec le caractère du secteur, à condition qu'ils soient effectués dans des bâtiments clos aménagés à cet effet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AU ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale d'emprise de 4,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement sera dimensionné de manière à permettre le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies piétonnes auront 2 mètres d'emprise minimum.

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Les accès autres que piétons sont interdits depuis les parcelles vers les chemins d'exploitation agricoles.

Le nombre d'accès pour la desserte d'une zone de parking ou de garages est limité à 1.

Les accès directs de véhicules en sous-sol depuis la voie sont interdits.

En cas de bâtiments annexes implantés sur limite, tout accès direct depuis la voie est interdit.

ARTICLE 4 - 1AU DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) 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 (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation évacuant ses eaux pluviales doit le faire par branchement au réseau public après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.

b) Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel ou conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur.

c) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Electricité - Téléphone - Télédistribution, Éclairage public

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage public doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC (Nouvelles Technologies d'Information et de Communication).

ARTICLE 5 - 1AU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Rouge = éléments changés dans le cadre de la modification n°1 de 2022
Bleu = éléments changés dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2

ARTICLE 6 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions relatives aux secteurs 1AUa et 1AUc

50% minimum de la façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 0 et 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Aucune construction d'habitation ne pourra se faire à plus de 20m de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Les portes de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Dispositions relatives aux secteurs 1AUb et 1AUd

Toute construction ou installation doit être implantée sur limite ou à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 1 mètre de l'alignement des chemins piétonniers.

Exceptions valables pour tous les secteurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

-aux constructions d'annexes

-aux abris de jardins et aux piscines

ARTICLE 7 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale en dehors de 1AUd

7.1. Dans une bande de 20 m par rapport à la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantée :

- Soit à 75 cm de la limite séparative latérale.
- Soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d - h/2 au minimum 3m), dès lors que sa SHOB n'excède pas 400m². Cette distance ne pourra être inférieure à 6m pour les opérations de plus de 400m² de SHOB (d = h/2 au minimum 6m).

7.2. Au-delà d'une profondeur de 20m, comptée depuis l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, toute nouvelle construction, toute reconstruction ou extension, doit être implantés à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (d = h/2 au minimum 3m).
La construction pourra néanmoins être implantée sur la limite séparative dès lors que sa hauteur ne dépassera pas 2,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

Exceptions

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

- en cas de constructions de maisons accolées ou jumelées dans la bande de 20 mètres par rapport à la voie.
- aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9 m^2et que la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Sur la limite de zone commune à la zone IAUb et UXD (au-delà d'une profondeur de 20m par rapport à l'alignement) la construction pourra être implantée sur la limite séparative dès lors que sa hauteur ne dépassera pas 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur

Disposition générale en 1AUd

7.2. Toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute extension doit être implantée :

- Soit sur limite séparative.
- Soit au minimum à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres (d - h/2 au minimum 2m), dès lors que sa surface de plancher n'excède pas 400m². Cette distance ne pourra être inférieure à 6m pour les opérations de plus de 400m² de surface de plancher (d = h/2 au minimum 6m).

Exceptions

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

- Aux abris de jardins et annexes qui peuvent s'implanter sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 2 mètres ne s'applique dès lors que la superficie au sol n'excède pas 9m² et que la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 mètres.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire.

Une distance au moins égale à la hauteur hors tout de la construction la plus haute est imposée entre deux bâtiments, s'ils ne sont pas contigus.

Cette disposition ne s'applique pas par rapport à une construction dont la hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE 9 - 1AU EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - 1AU HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de Calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales en 1AUa et 1 AUb

L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 50 cm par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle..

La hauteur maximale des constructions d'habitation de moins de 400 m2 de SHOB est fixée :

-à 6 mètres à l'égout de toiture,

-à 10 mètres au faîtage de la toiture ou à 9 mètres au sommet de l'attique.

La hauteur maximale des constructions d'habitation de plus de 400 m2 de SHOB est fixée:

-à 7 mètres à l'égout de toiture,

-à 11 mètres au sommet de la toiture ou à 10 mètres au sommet de l'attique.

La hauteur maximale des constructions d'activités est fixée :

-à 6 mètres à l'égout de la toiture,

-à 10 mètres hors tout.

La hauteur hors tout des constructions autres qu'habitations ou activités, est fixée à 5 mètres.

La hauteur hors tout des constructions autorisées, au-delà de 20 mètres des voies ouvertes à la circulation, est limitée à 4 mètres.

Dispositions générales en 1AUc

10.2.1. L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

10.2.2. La hauteur maximale des constructions d'habitations de moins de 400 m² de SHOB est fixée :

- à 6 mètres à l'égout de toiture,
- à 10 mètres au sommet de la toiture ou à 9 mètres au sommet de l'attique.

10.2.3. La hauteur maximale des constructions d'habitation de plus de 400 m2 de SHOB est fixée:

- à 9 mètres à l'égout de toiture,
- à 14 mètres au sommet de la toiture ou à 12 mètres au sommet de l'attique.

10.2.4. La hauteur maximale des constructions d'activités est fixée :

- à 6 mètres à l'égout de la toiture,
- à 10 mètres hors tout.

10.2.5. La hauteur hors tout des constructions autres qu'habitations ou activités, est fixée à 5 mètres.

10.2.6. La hauteur hors tout des constructions autorisées, au-delà de 20 mètres des voies ouvertes à la circulation, est limitée à 4 mètres.

Dispositions générales en IAUd

10.3.1. L'altitude du niveau fini de la dalle basse du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge de plus ou moins 0,50 mètre par rapport au niveau fini de l'espace public qui dessert la parcelle.

10.3.2. La hauteur maximale des constructions d'habitation et d'activité est fixée :

- à 7 mètres à l'égout de toiture,
- à 11 mètres au sommet de la toiture ou à 10 mètres au sommet de l'attique.

10.3.3. La hauteur hors tout des constructions autres qu'habitations ou activités est fixée à 5 mètres.

Exceptions valables pour tous les secteurs

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 11 - 1AU ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Architecture

a) Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments des zones U voisines.
b) Les volets roulants à caissons extérieurs sont proscrits.
c) Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade.
d) Pour les constructions ayant pignon sur rue, tout accès de garage en façade est interdit.
e) Les enseignes commerciales doivent être implantées dans le bandeau supérieur de la vitrine.
f) Les enseignes commerciales en saillie sont autorisées sous réserve qu'elles ne

présentent pas de danger pour les usagers et ont des proportions en rapport avec le bâti support.

g) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassement de la hauteur du faîtage ou de l'acrotère.

h) Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 0,5 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Toitures

a) Les toitures en terrasse, dans le cas de constructions architecturales contemporaines, sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon ou être végétalisées.

b) Les toitures des bâtiments annexes et des bâtiments d'activité auront une pente minimum de 20 ° ou seront des toitures terrasses

c) Les toitures en pentes des volumes principaux doivent être réalisées soit en tuiles de terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge. Les parties métalliques ne doivent être qu'accessoires.

d) Les croupes sur les pignons sont autorisées dès lors qu'elles restent de faible proportion par rapport à la toiture principale, de même que les toits à la Mansart et les coyaux.

e) Les panneaux solaires devront être enchâssés dans la toiture afin de ne pas en dépasser.

Clôtures

a) La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50 mètre. La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine public doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments à claire-voie présentant un bardage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériaux manufacturés non crépis ou de grillage simple torsion est proscrit.

c) Les clôtures sur limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur de 1,5 mètre et seront constituées soit en murs pleins, soit en grillage. Les murs pleins devront être crépis ou présenter un appareillage soigné.

d) Les clôtures sur limites séparatives peuvent être remplacées par une haie libre.

e) Dans le secteur 1AUb, la hauteur des clôtures situées en limite des chemins piétonniers ne devra pas excéder 1,50 mètre.

ARTICLE 12 - 1AU STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, avec un minimum de :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
-Logement	*1 emplacement par tranche de 50m² de surface de plancher* *Dans ce quota, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher devra être réalisée en extérieur* *1 place supplémentaire sera réalisée en extérieur pour les visiteurs par 4 places de stationnement exigée*
-Hôtel	*1 emplacement par 30m² de surface de plancher*
-Restaurant	*1 emplacement par 10m² de salle*
-Commerce supérieur à 100 m de surface de vente	*1 emplacement par 20m² de surface de plancher*
-Salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement par 5 places*
-Bureaux	*1 emplacement par 40m² de surface de plancher*
-Hôpital, clinique	*1 emplacement par 150m² de surface de plancher*
-Maison de retraite	*1 emplacement par 250m² de surface de plancher*
-Résidence pour personnes âgées	*1 emplacement par 100m² de surface de plancher*
-Artisanat et industrie	*1 emplacement par 50m² de surface de plancher*

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
Pour les constructions d'habitat collectif, une place de stationnement ainsi que le ou les places de stationnement pour les visiteurs doivent être accessibles depuis le domaine public, sans clôture.

ARTICLE 13 - 1AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40 % au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée.

Les végétaux composant les haies de clôture et les plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AUXA

ZONE 1 AUXA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUXA est une zone d'urbanisation future non-équipée destinée à accueillir les activités économiques futures de la commune à court et moyen terme. Elle se situe à sur la partie est du territoire communal, au niveau du lieu-dit « Burgweg », au Nord de la RD 392.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - 1AUXA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction isolée,
- Tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation.
- Les bâtiments agricoles,
- Les activités commerciales
- Les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec la sécurité des zones voisines et la protection de la ressource en eau,
- Les terrains de campings ou de caravaning,
- Les carrières ou décharges,
- Les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - 1AUXA OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2.2 Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUXA n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et l'obtention d'une autorisation portant sur une superficie minimale de 2 ha, sauf achèvement de l'opération portant sur un reliquat de superficie inférieure.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranche successive.

2.3 Conditions concernant les constructions autorisées dans le cadre de la réalisation de l'opération d'ensemble

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes dans le cadre de l'opération d'ensemble :

- Les constructions à usage d'activités à condition que leur implantation n'engendre pas de risques et de nuisances pour les zones voisines.
- Les constructions d'équipements publics et les ouvrages publics à condition qu'ils soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement par établissement, à condition qu'il soit :

  destinés à loger des personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,

  intégrés au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent,

  que la construction du bâtiment d'activités précède celle du bâtiment d'habitation s'ils sont distincts.
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet et qu'ils soient compatibles avec la protection de la ressource en eau.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux inscrits, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 – 1AUXA sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AUXA ACCES ET VOIRIE

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale d'emprise de 8 m.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement sera dimensionné de manière à permettre le retournement des véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies en impasse ne pourront dépasser 150 m de longueur.

Toute desserte de la zone à partir de la déviation de Molsheim est interdite.

Toute création de voirie à partir de la RD 422 est interdite.

La desserte de la zone ne pourra s'effectuer qu'à partir de la RD 392.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Aucun accès ne sera autorisé ni sur la déviation de Molsheim, ni sur la RD 422.

ARTICLE 4 - 1AUXA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS pour la défense incendie.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) 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 (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public.

b) Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel ou conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur.

c) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

ARTICLE 5 - 1AUXA CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - 1AUXA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, toute construction nouvelle devra respecter un retrait d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer d'au moins :

- 40 m par rapport à l'emprise publique de la RD 422
- 40 m par rapport à l'emprise publique de la RD 392
- 40 m par rapport à l'emprise publique de la déviation de Molsheim

- 10m par rapport à l'emprise publique des autres voies

Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.

Toutes les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RD 392 et (ou) de la RD 422 et (ou) de la RD 500 (voie la plus proche de l'implantation).

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et bâtiments de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics tels que les transformateurs électriques qui peuvent être implantés à au moins 1,5 mètre de l'alignement de ces voies, à condition que leur insertion dans le site soit assurée par le traitement de leurs abords et de leur aspect.

ARTICLE 7 - 1AUXA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et bâtiments de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics tels que les transformateurs électriques qui peuvent être implanté à au moins 0,8 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 - 1AUXA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - 1AUXA EMPRISE AU SOL

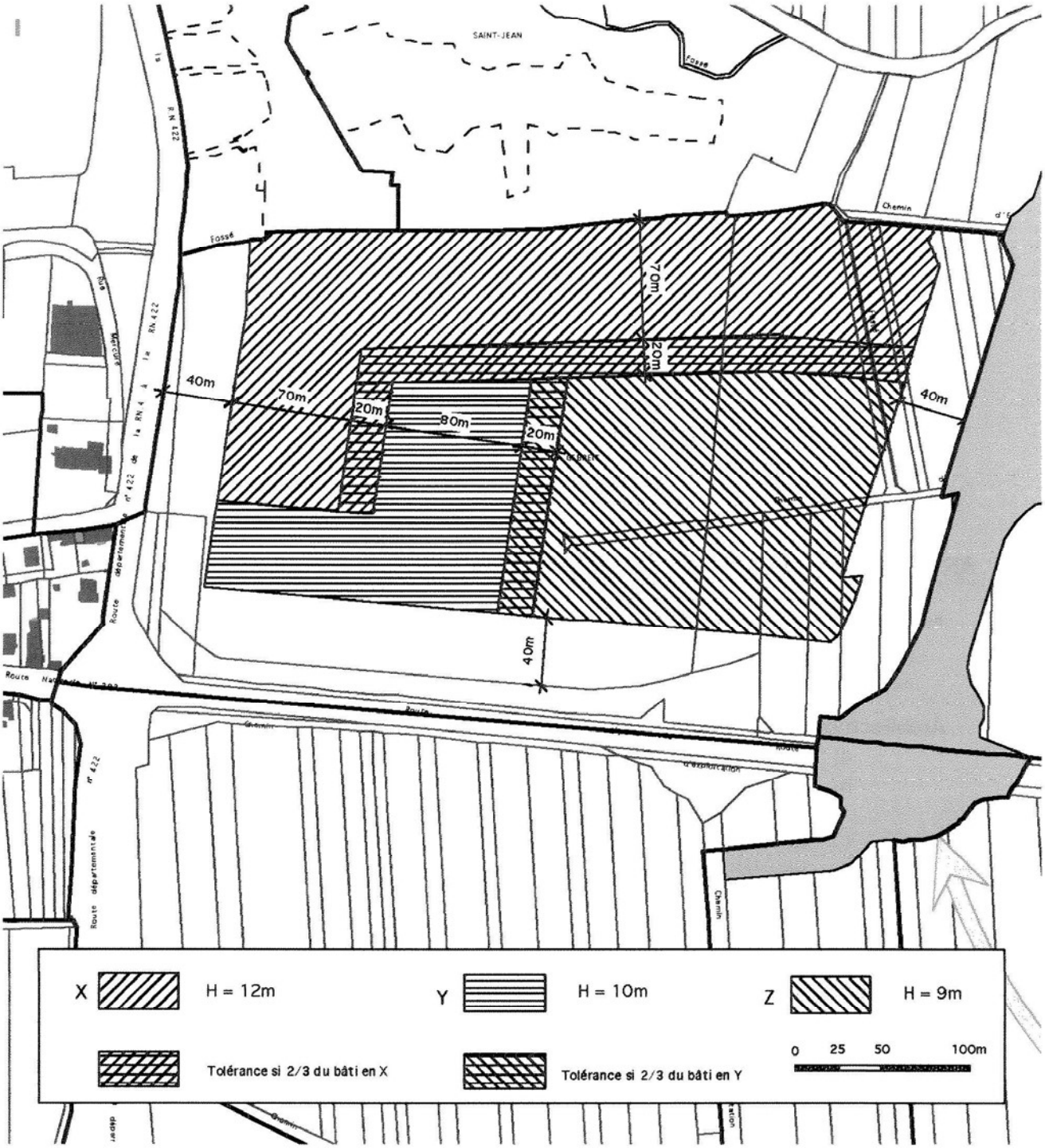
L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE 10 - 1AUXA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction faitage de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée selon trois secteurs distincts définis ci-après.



Disposition générale

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée, selon les sous-secteurs définis sur le schéma ci-dessus, à :

- 12 m dans le sous-secteur X,
- 10 m dans le sous-secteur Y,
- 9 m dans le sous-secteur Z.

Dispositions particulières

Les enseignes apposées sur les bâtiments seront de type « bandeau », d'une hauteur n'excédant pas 20 % de la hauteur de la façade concernée. Leur partie haute ne dépassera pas l'égout de toiture ou la base de l'acrotère du bâtiment.

Les bâtiments situés à proximité des lignes électriques exploitées par Electricité de France ou Electricité de Strasbourg seront limités en hauteur selon les prescriptions des services responsables de la servitude.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux cheminées, silos et autres ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - 1AUXA.

ARTICLE 11- 1AUXA ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture du bâtiment.
b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.
c) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la parcelle, par leur forme, les matériaux utilisés et leurs liaisons avec les bâtiments d'activité.

Toitures

Les toitures seront traitées avec les mêmes soucis d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toitures (ventilation et climatisation de toute sorte).

Clôtures

La clôture est facultative ; dans ce cas, la limite du domaine public doit être matérialisée par un marquage au sol.

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage rigide. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures le long des limites séparatives doivent être doublées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

Volumétrie

La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

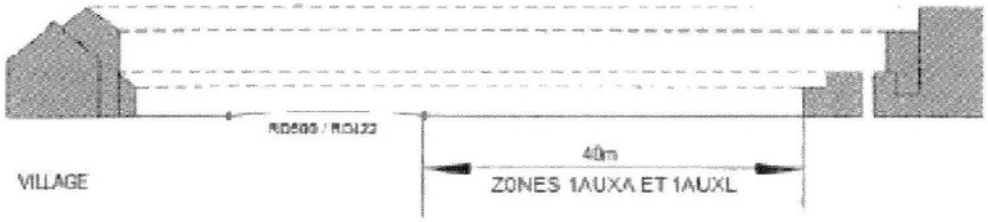
Côté Ouest du site, la volumétrie des bâtiments et leur articulation tiendront compte du fractionnement des constructions existantes côté Ouest de la RD 422 (schéma C) ainsi que de la perspective éloignée (vues depuis les axes routiers d'Est en Ouest = A 352 et RD 392).

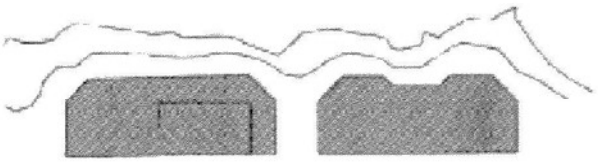
La silhouette des bâtiments s'inscrira dans les fonds en relief du Piémont des Vosges.

Cette silhouette ne devra pas heurter la fluidité du fond naturel (schéma D).

Côté Est du site, les bâtiments seront en rapport avec la tendance du paysage environnant caractérisé par la planéité des terrains de la plaine de la Bruche, imprimant une horizontalité aux bâtiments et une hauteur moindre (sous-secteur Z, schéma B).

SCHEMA C





SCHEMA D



Coloration et matériaux

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur. L'utilisation de matériaux différents devra se faire de manière pertinente pour permettre l'expression de fonctions distinctes.

Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et rigoureusement hiérarchisée de façon à éviter tout conflit entre les surfaces et l'effet bigarré.

La cohérence chromatique de l'ensemble des bâtiments sur un même site, nécessitera d'élaborer un plan de coloration pour favoriser l'unité tout en maintenant les possibilités de diversification. L'opération devra présenter un plan de coloration.

Ce plan de coloration respectera les principes suivants :

- pour les surfaces dominantes : teintes neutres, du clair au sombre

- pour les surfaces moyennes : teintes soutenues, mais non-vives
- pour les éléments graphiques et de détails : teintes vives dans le ton des surfaces moyennes.

Enseignes

Les enseignes au-dessus de la corniche sont interdites.

Sur un site n'accueillant qu'une seule activité, l'enseigne pourra être apposée en bandeau sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie publique. Sa hauteur totale n'excèdera pas 20 % de la hauteur de la façade concernée.

Sur un site accueillant des activités différentes, les façades donnant vers les voies publiques (RD 422 - RD 392 - contournement de Molsheim) seront interdites d'enseignes.
Une enseigne d'appel globalisera l'ensemble des enseignes du site. Son emprise au sol n'excèdera pas 4m² (2 m x 2 m), et sa hauteur totale n'excèdera pas 8 m.

Elle pourra être implantée dans la partie aménagée entre les voies publiques et les lignes d'implantation définies à l'article 6 - 1AUXA sans toutefois s'implanter à moins de 20 m de l'alignement.

Ses couleurs respecteront les principes définis ci-dessus par le plan de coloration.

Les façades donnant sur une cour intérieure ou sur les voies internes à la zone, pourront accueillir des enseignes distinguant chaque activité.

Celles-ci seront apposées en bandeau sur la façade et n'excèderont pas 20 % de la hauteur de cette façade.

ARTICLE 12 - 1AUXA STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- logement	*1 emplacement par 50 m² de SHON*
- hôtel	*1 emplacement pour 30 m² de SHON*
- restaurant	*1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant*
- réunions	*1 emplacement pour 10 m² de SHON*
- constructions à usage d'activités de loisir	*1 emplacement pour 25 m² de SHON*
- bureaux	*1 emplacement pour 25 m² de SHON*
- artisanat	*1 emplacement pour 100 m² de SHON*
- atelier automobile	*1 emplacement pour 100 m² de SHON*

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 - 1AUXA ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

30 % au moins de la superficie des terrains de l'opération doit être plantés ou engazonnés.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Il sera planté au moins un arbre pour 200 m² d'espace libre et un arbre pour 6 places de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m^3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

Dispositions particulières

Tout parking à l'arrière du carrefour giratoire entre la RD422 et la RD392, et de celui entre la RD392 et la déviation de Molsheim devra être caché par un merlon d'une épaisseur de 10 mètres minimum.

Les reculs d'implantation le long de la RD422, de la RD392 et de la déviation de Molsheim seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AUXA COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AUXL

ZONE 1 AUXL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUXL est une zone d'urbanisation future non-équipée destinée à accueillir les activités économiques futures de la commune à court et moyen terme.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 1AUXL se situe au niveau du lieu-dit « Burgweg », sur la partie Est du territoire communal. Elle correspond à un secteur réservé pour l'implantation d'un village de loisirs et notamment d'un complexe cinématographique.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - 1AUXL OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction isolée,
- tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation,
- les bâtiments agricoles,
- les bâtiments d'activité Industrielle,
- les bâtiments d'activité artisanale incompatible avec le caractère de la zone,
- les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec la sécurité des zones voisines et la protection de la ressource en eau,
- les terrains de campings ou de caravaning,
- les carrières ou décharges,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - 1AUXL OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2.2 Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUXL n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et l'obtention d'une autorisation portant sur une superficie minimale de 2 ha, sauf achèvement de l'opération portant sur un reliquat de superficie inférieure.

- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranche successive.

2.3 Conditions concernant les constructions autorisées dans le cadre de la réalisation de l'opération d'ensemble

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes dans le cadre de l'opération d'ensemble :

- Les constructions d'équipements publics et les ouvrages publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- Les constructions à usage d'activités économiques dès lors qu'elles ne soient pas incompatibles à la vocation principale de village de loisirs de la zone (restauration hôtellerie, services et commerces, ...).
- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'un logement par établissement, à condition qu'il soit :
  - destinés à loger des personnes dont la présence permanente sur place est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,
  - intégrés au bâtiment d'activité dès lors que les règles de sécurité le permettent.
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient nécessaires aux activités présentes dans la zone, qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet et qu'ils soient compatibles avec la protection de la ressource en eau.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 – 1AUXL sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AUXL ACCES ET VOIRIE

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement sera dimensionné de manière à permettre le retournement des véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies en impasse ne pourront dépasser 150 m de longueur.

Toute desserte de la zone à partir de la RD 500 est interdite.

Toute création de voirie à partir de la RD 392 est interdite, à l'exception de la réalisation d'un accès pour les secours incendies.

La desserte de la zone devra se faire via la voie longeant le terrain côté Est, et raccordée à la RD 392, au carrefour entre cette dernière et la déviation de Molsheim.

L'utilisation de cette voie pour les véhicules lents devra être préservée.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

Aucun accès direct des riverains ne sera autorisé, ni sur l'A 352, ni sur la RD 392, ni sur la RD 500.

ARTICLE 4 - 1AUXL DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau pour la défense incendie, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) 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 (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

b) Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel ou conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur.

c) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

ARTICLE 5 - 1AUXL CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - 1AUXL IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, toute construction nouvelle devra respecter un retrait d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à crée d'au moins :

- 50 m par rapport à l'emprise publique de l'A 352 et de sa bretelle de sortie vers la RD 500,
- 40 m par rapport à l'emprise publique de la RD 500,
- 40 m par rapport à l'emprise publiquede la RD 392,
- 10 m par rapport aux autres voies.

Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.

En cas d'absence de constructions principales telles que celles précitées à l'alinéa 6.1.1., tout autre type de constructions (halls, ateliers, ...) devra respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'emprise publique.

Toutes les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RD 392 et (ou) de la RD 422 et (ou) de la RD 500 (voie la plus proche de l'implantation).

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et bâtiments de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics tels que les transformateurs électriques qui peuvent être implantés à au moins 1,5 mètre de l'alignement de ces voies, à condition que leur insertion dans le site soit assurée par le traitement de leurs abords et de leur aspect.

ARTICLE 7 - 1AUXL IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et bâtiments de faible emprise nécessaires au fonctionnement des réseaux publics tels que les transformateurs électriques qui peuvent être implanté à au moins 0,8 mètre de la limite séparative.

ARTICLE 8 - 1AUXL IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - 1AUXL EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction au faitage de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est fixée selon trois secteurs distincts définis ci-après.



Disposition générale

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée, selon les sous-secteurs définis sur le schéma ci-précédemment, à :

- 12 m dans le sous-secteur X,
- 10 m dans le sous-secteur Y,
- 9 m dans le sous-secteur Z.

Dispositions particulières

Les enseignes apposées sur les bâtiments seront de type « bandeau », d'une hauteur n'excédant pas 20 % de la hauteur de la façade concernée. Leur partie haute ne dépassera pas l'égout de toiture ou la base de l'acrotère du bâtiment.

Les bâtiments situés à proximité des lignes électriques exploitées par Electricité de France ou Electricité de Strasbourg seront limités en hauteur selon les prescriptions des services responsables de la servitude.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,
- aux caches et aux habillages des aérations et aux systèmes techniques dès lors qu'ils s'inscrivent dans l'esprit général de la construction,
- aux cheminées, silos et autres ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - 1AUXL.

ARTICLE 11 - 1AUXLASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

c) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la parcelle, par leur forme, les matériaux utilisés et leurs liaisons avec les bâtiments d'activité.

Toitures

Les toitures seront traitées avec les mêmes soucis d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toitures (ventilation et climatisation de toute sorte).

Clôtures

a) La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine publique doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage rigide. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.

c) Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2m.

d) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être doublées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

Volumétrie

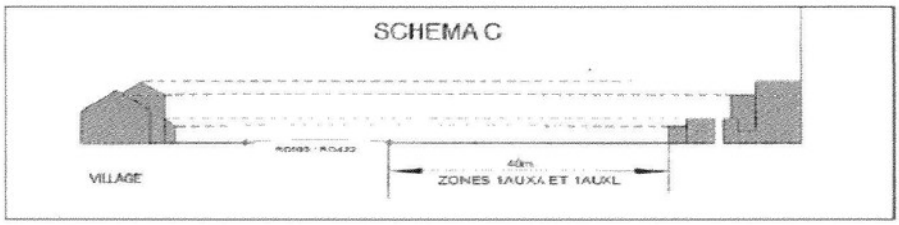
a) La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

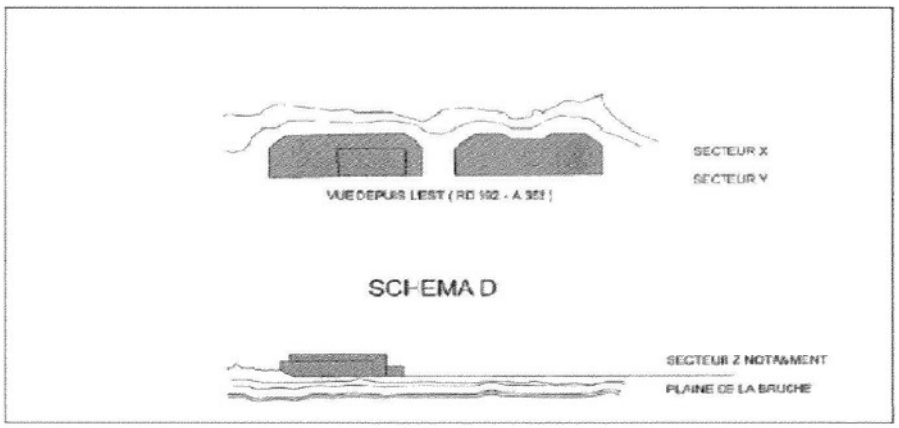
b) Côté Ouest du site, la volumétrie des bâtiments et leur articulation tiendront compte du fractionnement des constructions existantes côté Ouest de la RD 500 (schéma C) ainsi que de la perspective éloignée (vues depuis les axes routiers d'Est en Ouest = A 352 et RD 392).

c) La silhouette des bâtiments s'inscrira dans les fonds en relief du Piémont des Vosges.

d) Cette silhouette ne devra pas heurter la fluidité du fond naturel (schéma D).

e) Côté Est du site les bâtiments seront en rapport avec la tendance du paysage environnant caractérisé par la planéité des terrains de la plaine de la Bruche, imprimant une horizontalité aux bâtiments et une hauteur moindre (sous-secteur Z, schéma B).





Coloration et matériaux

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur. L'utilisation de matériaux différents devra se faire de manière pertinente pour permettre l'expression de fonctions distinctes.

Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et rigoureusement hiérarchisée de façon à éviter tout conflit entre les surfaces et l'effet bigarré.

La cohérence chromatique de l'ensemble des bâtiments sur un même site, nécessitera d'élaborer un plan de coloration pour favoriser l'unité tout en maintenant les possibilités de diversification. L'opération devra présenter un plan de coloration.

Ce plan de coloration respectera les principes suivants :

- pour les surfaces dominantes : teintes neutres, du clair au sombre
- pour les surfaces moyennes : teintes soutenues, mais non-vives
- pour les éléments graphiques et de détails : teintes vives dans le ton des surfaces moyennes.

Enseignes

Les enseignes au-dessus de la corniche sont interdites.

Sur un site n'accueillant qu'une seule activité, l'enseigne pourra être apposée en bandeau sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie publique. Sa hauteur totale n'excèdera pas 20 % de la hauteur de la façade concernée.

Sur un site accueillant des activités différentes, les façades donnant vers les voies publiques (RD 500 - RD 392 - A352) seront interdites d'enseignes.
Une enseigne d'appel globalisera l'ensemble des enseignes du site. Son emprise au sol n'excèdera pas 4m²(2 m x 2 m), et sa hauteur totale n'excèdera pas 8 m.

Elle pourra être implantée dans la partie aménagée entre les voies publiques et les lignes d'implantation définies à l'article 6 – 1AUXL sans toutefois s'implanter à moins de 20 m de l'alignement.

Ses couleurs respecteront les principes définis ci-dessus par le plan de coloration.

Les façades donnant sur une cour intérieure ou sur les voiries internes à la zone pourront accueillir des enseignes distinguant chaque activité.

Celles-ci seront apposées en bandeau sur la façade et n'excèderont pas 20 % de la hauteur de cette façade.

ARTICLE 12 - 1AUXL STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- logement	*1 emplacement par 50 m² de SHON*
- hôtel	*1 emplacement pour 30 m² de SHON*
- restaurant	*1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant*
- commerce inférieur à 100 m²	*1 emplacement pour 50 m²*
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :	*1 emplacement pour 20 m²*
- salles de cinéma	*1 emplacement pour 5 places*
- réunions, spectacles, discothèque et salles de jeux	*1 emplacement pour 10 m² de SHON*
- constructions à usage d'activités de sport de loisir (bowling, ...)	*1 emplacement pour 25 m² de SHON*
- bureaux	*1 emplacement pour 25 m² de SHON*
- artisanat	*1 emplacement pour 100 m² de SHON*

Un foisonnement du nombre de places de stationnement peut être opéré lorsque qu'une opération accueille au moins 3 types de constructions différentes (selon le tableau ci-dessus) et que la surface hors œuvre nette globale excède 10 000m² : il sera appliqué dans ce cas un coefficient de 0,70 au nombre de places exigé par le cumul.

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement à ciel ouvert (emplacement + accès) ne pourra excéder 1,5 fois les surfaces hors œuvre nettes des bâtiments auxquels elles sont affectées. Sont exclues de ces surfaces, les espaces occupés par les plantations.

Il ne sera pas admis d'étage de stationnement en superstructure.

ARTICLE 13 - 1AUXL ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales

30 % au moins de la superficie des terrains de l'opération doit être plantés ou engazonnés.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Il sera planté au moins un arbre pour 200m^2 d'espace libre et un arbre pour 6 places de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

Dispositions particulières

Les aires de stationnement réalisées en surface en dalles drainantes et à engazonnement pourront être prise en compte dans le calcul des surfaces d'espace vert, à hauteur de 30% de leur superficie.

Le projet veillera à ce que l'accompagnement végétal des places de stationnement soit orienté de façon à rendre les parkings les plus discrets possibles, vu de l'autoroute A352 en venant de l'Est :

- soit des écrans végétaux d'essences arbustives d'une hauteur minimale de 2,00 m,
- soit des espaliers accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge...),
- soit des treilles accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge...) au dessus des places de stationnement,
- soit des plantations d'arbres,
- soit tout autre dispositif végétal ayant le même objectif.

Le long de l'A352, la frange boisée existante sera prolongée le long de la bretelle d'accès à la RD 500. Sa composition sera constituée d'essences issues de celle-ci.

Tout parking à l'arrière du carrefour giratoire entre la RD 500 et la RD 392, et de celui entre la RD 392 et la déviation de Molsheim devra être caché par un merlon d'une épaisseur de 10 mètres minimum.

Les reculs d'implantation le long de la RD 500, de la RD 392 et de la déviation de Molsheim seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AUXL COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1 AUXM

ZONE 1 AUXM

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUXM est une zone d'urbanisation future non-équipée destinée à accueillir les activités économiques futures de l'entreprise Messier Bugatti à court et moyen terme. Elle se situe au niveau du lieu-dit « Burgweg », sur la partie est du territoire communal.

La zone 1AUXM est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

Ce secteur est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - 1AUXM OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction isolée,
- tout aménagement ayant pour vocation principale la réalisation d'un ensemble d'habitation,
- les bâtiments d'habitation,
- les bâtiments agricoles,
- les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec la préservation des zones naturelles voisines et la protection de la ressource en eau,
- les terrains de campings ou de caravaning,
- les carrières ou décharges,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 - 1AUXM OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des voies publiques et des réseaux d'intérêt public ne sont pas soumises aux conditions d'urbanisation de la zone lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone.

2.2 Conditions de l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUXM n'est autorisée que sous les conditions suivantes :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et l'obtention d'une autorisation portant sur une superficie minimale de 2 ha, sauf achèvement de l'opération portant sur un reliquat de superficie inférieure.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de la zone en cas de réalisation par tranche successive.

2.3 Conditions concernant les constructions autorisées dans le cadre de la réalisation de l'opération d'ensemble

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes dans le cadre de l'opération d'ensemble :

- Les constructions d'équipements publics et les ouvrages publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- Les dépôts et stockages de toute nature à condition qu'ils soient dans des constructions closes aménagées à cet effet et qu'ils soient compatibles avec la protection de la ressource en eau.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 – 1AUXM sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les constructions, à l'exception de celles interdites à l'article 1 – 1AUXM, sont autorisées dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article 2 – 1AUXM.

- Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
    - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
    - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
    - absence de sous-sol ;
    - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
    - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement ;
    - les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AUXM ACCES ET VOIRIE

Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de 4 m.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement sera dimensionné de manière à permettre le retournement des véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies en impasse ne pourront dépasser 150 m de longueur.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - 1AUXM DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'insuffisance du réseau d'eau pour la défense incendie, il revient à la charge du constructeur d'installer un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

b) 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 (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

b) En l'absence d'équipement collectif de rétention ou de filtration, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le traitement et l'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel conformément à la réglementation nationale, départementale, intercommunale et communale en vigueur, et une rétention pour un rejet autorisé conforme aux exigences des services concernés.

c) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/ares imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC.

ARTICLE 5 - 1AUXM CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - 1AUXM IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul

ou de construction.

Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales (bureau, siège social, bâtiment de présentation, de vente...) doit se situer à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.

En cas d'absence de constructions principales telles que celles précitées à l'alinéa précédent, tout autre type de constructions (halls, ateliers, ...) devra respecter un recul minimal de 10 m par rapport à l'emprise publique.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - 1AUXM IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - 1AUXM IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - 1AUXM EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - 1AUXM HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Disposition générale

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres à l'égout de la toiture et à 12 mètres hors tout.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles.

ARTICLE 11 - 1AUXM ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments seront soit sur la façade principale, soit implantées dans l'espace de recul entre la façade et la limite d'emprise publique, sans excéder une hauteur totale de 2 m.

Toitures

Les toitures seront traitées avec les mêmes soucis d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toitures (ventilation et climatisation de toute sorte).

Clôtures

a) La clôture est facultative ; dans ce cas la limite du domaine publique doit être matérialisée par un marquage au sol.

b) Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage rigide. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.

c) Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2m.

d) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être doublées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

ARTICLE 12 - 1AUXM STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	*NOMBRE D'EMPLACEMENTS*
- hôtel	*1 emplacement pour 30 m^2 de SHON*
- restaurant	*1 emplacement par 10 m^2 de salle de restaurant*
- commerce inférieur à 100 m^2	*1 emplacement par 50 m^2*
- commerce supérieur à 100 m^2 de surface de vente :	*1 emplacement par 20 m^2*
- constructions à usage d'activités	*1 emplacement par 50 m^2 de SHON*
- bureaux	*1 emplacement par 25 m^2 de SHON*
- artisanat	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*
- atelier automobile	*1 emplacement par 100 m^2 de SHON*

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE 13 - 1AUXM ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30 % au moins de la superficie des terrains de l'opération doit être plantés ou engazonnés. Les surfaces de stationnement traitées en surface perméables peuvent être prises en compte pour 50% de leur superficie.

Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20 m.

Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

Il sera planté au moins un arbre pour 200m^2 d'espace libre et un arbre pour 8 places de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m^3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AUXM COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future à long terme pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains.

Ces secteurs sont destinés 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 résidentiel de la zone.

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

Cette zone est composée de cinq secteurs distincts à vocation principale résidentielle :

- le secteur 2AUa qui est situé au Nord de la commune.
- le secteur 2AUb qui se situe dans le prolongement de la rue des Vignes au Sud Ouest de la commune.
- le secteur 2AUc qui se situe entre la rue des Lilas et le chemin rural dit Schlittweg, au Sud de la commune. Outre sa vocation principale à caractère résidentielle, il est prévu que ce secteur intègre la création d'une école maternelle ainsi qu'une aire de parking public.
- le secteur 2AUd correspond à l'espace non bâti situé entre la voie ferrée et la rue Luther, au lieu-dit « Mausgaertel ».
- le secteur 2AUe, situé au lieu-dit « Kurtz Straeng » et qui correspond à un secteur destiné à accueillir à la fois des activités et de l'habitat.

Le secteur de zone 2AUd est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUa s'effectuera dans le cadre d'une ZAC qui proposera un projet d'ensemble cohérent et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement.

Les secteurs 2AUb, 2AUc, 2AUd et 2AUe devront faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent sur chaque secteur.

Le projet d'ensemble du secteur 2AUe devra être compatible avec les principes énoncés dans l'orientation particulière d'aménagement élaborée dans le cadre du PLU.

L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres définissant un risque naturel, inscrits au plan des servitudes d'utilité publique.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - 2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 - 2AU.

Ces interdictions pourront être levées dans le cadre de la modification ou de la révision du P.L.U.

ARTICLE 2 - 2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

OUS admises sous conditions :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone.
- Les opérations inscrites en emplacements réservés au document graphique.
- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des bâtiments existants sous réserve de respecter la vocation future de la zone.
- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment à l'article, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 – 2AU.
- Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR, qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
    - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
    - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
    - absence de sous-sol ;
    - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
    - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.
    - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 2AU ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 - 2AU DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 - 2AU CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Disposition générale

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des bâtiments existants ne doit pas modifier leur alignement par rapport aux voies existantes.

Exception

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le mode de calcul les balcons, les oriels et toute saillie de plus de 50 cm.

Disposition générale

L'adaptation, la réfection et l'aménagement des bâtiments existants ne doit pas modifier leur alignement par rapport aux limites séparatives.

Exceptions

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - 2AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 - 2AU EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - 2AU HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des constructions existantes ne doit pas en modifier la hauteur.

ARTICLE 11 - 2AU ASPECT EXTERIEUR

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 - 2AU STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 - 2AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 14 - 2AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à accueillir les activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires et liés à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte des secteurs de zones distincts dans lesquels la réglementation des occupations et utilisations du sol peut être différente afin de promouvoir une intégration optimale des activités dans le site. En zone A, il existe six secteurs de zone spécifiques :

- le secteur Aa correspond à la zone agricole située au lieu-dit « Rosenweg », au Sud-Ouest de la commune,
- le secteur Ab se situe au lieu-dit « Blieth » au Nord-Ouest de la commune,
- le secteur Ac se situe au lieu–dit « Nordfeld » au Nord de la commune,
- le secteur Ad se situe au lieu-dit « Brennhuettel » au Nord du centre ancien,
- le secteur Ae correspond à la zone agricole située au Sud du centre ancien, au lieu-dit « Hinter dem Dorf »
- les secteurs Af correspondent aux zones agricoles situées au Sud de la commune, au-delà de la RD 1420.

Le secteur de zone Ac est concerné par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 valant PPR et délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

La zone comporte des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

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

L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités à l'annexe graphique de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

ARTICLE 1 - A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - A.

ARTICLE 2 - A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition.

OUS admises sous conditions :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère agricole et de la qualité paysagère de la zone.
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- Toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liés à la sortie d'exploitation et implantée à proximité de celle-ci et qu'elles respectent des orientations d'aménagement définies. Elles ne pourront s'implanter que concomitamment à la réalisation des bâtiments d'exploitation ou ultérieurement à ceux-ci
- Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité agricole (abris techniques, arboriculture, ...), dans le respect des sites et de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications).
- Dans les parties de secteurs de zones Ac incluses dans les périmètres de zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa ci-dessous de l'article 2 - A.
    - des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public ;
    - des infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;
    - des travaux concernant des constructions existant à la date du 25 Novembre 1992 n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol ;
    - des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date 25 Novembre 1992 sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement ;
- Dans les parties de secteurs de zones Ac incluses dans les périmètres de zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article 2 – A.
- Toute demande de construction en zone inondable I ou IV inscrites à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
    - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
    - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
    - absence de sous-sol ;
    - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
    - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.
    - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - A ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - A DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.

b) L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ces dispositifs sont à la charge du constructeur.

d) 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 (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

e) En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

a) Tout bâtiment ou toute installation doit soit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété.

b) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - A CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE 6 - A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales en secteurs Aa et Ae

Les constructions d'habitations et d'activités peuvent s'implanter selon la profondeur de constructibilité par rapport aux voies ou chemins existants indiquée à l'orientation particulière d'aménagement.

Sauf dispositions particulières inscrites à l'orientation d'aménagement, la façade sur rue de la construction d'habitation doit être implantée entre 5 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer et devra être parallèle à la voie qui dessert la parcelle.

Sauf dispositions particulières inscrites à l'orientation d'aménagement, la façade sur rue des bâtiments d'activités sera implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions générales en secteurs Ab, Ad et Af

La façade sur rue de la construction d'habitation doit être implantée entre 5 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies ou chemins existants et devra être parallèle à la voie qui dessert la parcelle.

La façade sur rue des bâtiments d'activités sera implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions générales en secteur Ac

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction à usage d'habitation doit être implantée à 3 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction à usage d'activités doit être implantée à 10 mètres au moins par rapport à la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.

Exceptions valables dans tous les secteurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Dispositions particulières

En secteur Ab, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

Exceptions valables pour tous les secteurs

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - A IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - A EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - A HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée du niveau moyen du terrain naturel à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau moyen du terrain naturel au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'attique.

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture, et 11 mètres hors tout.

La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

La dalle de rez-de-chaussée de toute construction aura une hauteur maximale de 1m par rapport au niveau du terrain naturel d'assiette de la construction avant tout terrassement.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - A.

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.

ARTICLE 11 - A ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

Constructions à usage agricole

Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Constructions à usage non agricole

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

En cas de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

Toitures

Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.

La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.

Les toitures des volumes principaux d'habitation peuvent être des toitures pentues ou des toitures terrasses.

Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

ARTICLE 12 - A STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 13 - A ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - A COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AN

ZONE AN

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone AN les espaces agricoles de la commune qui devront être préservés en raison de leur caractère environnemental ou paysager.

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

L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - AN OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone AN, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - AN.

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux, sont interdites les constructions et installations de toute nature, hormis celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau d'eau destinée à la consommation humaine (voir arrêtés préfectoraux relatifs à la déclaration d'utilité publique des captages d Altorf en annexe)

-

ARTICLE 2 - AN OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones AN, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :

- les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des constructions et installations agricoles existantes dans la limite du triplement de l'emprise existante à la date de la prescription du présent PLU,
- les abris d'animaux liés à une exploitation agricole,
- les abris pour systèmes d'irrigation,
- les ruchers,
- les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone,
- dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux, inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines :
  - la construction, la modification ou les conditions d'utilisation des voies de communication ;
- dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 – AN sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AN ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 - AN DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales

La nappe devra être protégée de tout rejet d'eaux usées excepté les effluents traités par des dispositifs d'assainissement individuels autonomes agréés.

Disposition particulière

Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

ARTICLE 5 - AN CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions nécessitant un assainissement autonome devront se rapprocher du concessionnaire pour connaître les contraintes liées à ces ouvrages.

ARTICLE 6 - AN IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1 Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à au moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

Toute modification de l'implantation des bâtiments existants, autres qu'agricoles est interdite.

6.2 Dispositions particulières

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 30 mètres par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier.

Les travaux d'aménagement, de transformation et de d'extension des constructions agricoles existantes le long de la route expresse de la Vallée de la Bruche ne devront pas réduire le recul existant entre le bâtiment et la voirie publique existante.

6.3 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - AN IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Toute modification de l'implantation des bâtiments existants, autres qu'agricoles, est interdite.

Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - AN IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE 9 - AN EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - AN HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère.

10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Toute modification de la hauteur des bâtiments existants, autres qu'agricoles, est interdite.

10.2 Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services.
- aux cheminées et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - AN.

ARTICLE 11 - AN ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Constructions

Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.

Les abris d'animaux ainsi que les constructions ouvertes devront être réalisés en bois.

ARTICLE 12 - AN STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.

ARTICLE 13 - AN ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les travaux d'aménagement, de transformation et d'extension des constructions et installations agricoles existantes devront s'intégrer dans le site. Un traitement paysager devra être réalisé par la création d'un écran végétal en harmonie avec la hauteur des bâtiments.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - AN COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AT

ZONE AT

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Est classé en zone AT le secteur de la commune, non-équipé, destiné à accueillir une activité de promotion et de commercialisation de produits agricoles issus des exploitations locales.

Les constructions et installations nécessaires aux activités autorisées sont seules admises en zone AT.

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

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - AT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - AT.

ARTICLE 2 - AT OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone AT, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition :

- Un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est liée ou nécessaire aux activités de la zone à condition que celui-ci soit intégrés dans le volume du bâtiment d'activités. Il n'est admis qu'un seul logement de fonction ou de gardiennage par établissement dans la limite de 150m^2 de SHON
- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics.
- La construction d'un bâtiment de promotion et de commercialisation des produits du terroir ayant pour support d'activité, une ou plusieurs exploitations agricoles locales.
- Les dépôts et stockages, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité accueillie dès lors qu'ils sont réalisés dans des bâtiments ou sur des espaces clos aménagés à cet effet.
- Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité agricole (abris techniques, arboriculture, ...), dans le respect des sites et de l'environnement.
- La réalisation des opérations, à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - AT sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.
- Les serres de production liées à l'activité accueillie sur la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AT ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de

caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - AT DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.

b) L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ces dispositifs sont à la charge du constructeur.

d) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ou dans le milieu naturel sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agrée (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc.) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

e) En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

a) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

b) Ce rejet se fera dans le réseau public s'il est présent à proximité. Dans le cas contraire, il devra être rejeté dans le milieu naturel avec le même débit de rejet.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - AT CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - AT IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

Dispositions générales

La façade sur rue des constructions doit être implantée à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer et devra être parallèle à la voie qui dessert la parcelle.

Disposition particulière

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A352.

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 7 - AT IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Exception

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - AT IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - AT EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol du bâtiment de promotion et de commercialisation des produits du terroir aura une emprise maximale de 900 m^2.

ARTICLE 10 - AT HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur maximale d'une construction est comptée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction au faîtage de la toiture ou à la base de l'acrotère.

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Dispositions particulières

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation du sol admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - AT.

ARTICLE 11 - AT ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Architecture

a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture et au bâtiment.

b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.

Toitures

Les toitures seront traitées avec les mêmes soucis d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toitures (ventilation et climatisation de toute sorte).

Volumétrie

La volumétrie des constructions doit instaurer un rapport d'échelle avec son environnement naturel et urbain. La composition d'ensemble des bâtiments et leur découpage volumétrique devra faire écho aux lignes de force du paysage et permettre aux bâtiments de s'intégrer aux lignes du site.

Coloration et matériaux

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur.

Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie avec le site de façon à éviter tout conflit entre les surfaces et l'effet bigarré. La coloration des constructions devra suivre les principes suivants :

- pour les surfaces dominantes : teintes neutres, du clair au sombre
- pour les surfaces moyennes : teintes soutenues, mais non-vives
- pour les éléments graphiques et de détails : teintes vives dans le ton des surfaces moyennes.

Enseignes

Les enseignes au-dessus de la corniche sont interdites.

L'enseigne pourra être apposée en bandeau sur la façade du bâtiment principal donnant sur la voie

publique. Sa hauteur totale n'excèdera pas 20 % de la hauteur de la façade concernée.

Ses couleurs respecteront les principes définis ci-dessus par le plan de coloration.

ARTICLE 12 - AT STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 13 - AT ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dispositions générales

13..1. Les équipements, les abris et les espaces de stockage autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques (RD 392, A352). Ils seront entourés d'une haie libre composée d'essences choisies dans la liste en annexe.

13..2. 30 % au moins de la superficie des terrains de l'opération doit être plantés ou engazonnés.

13..3. Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. La largeur pour la plantation de ces haies, entre le bord du massif et la limite séparative, sera au minimum de 1,20 m.

13..4. Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

13..5. Il sera planté au moins un arbre pour 200m^2 d'espace libre et un arbre pour 6 places de stationnement.

13..6. Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

13..7. Les arbres auront une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m^3 remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

Dispositions particulières

13..8. Les aires de stationnement réalisées en surface en dalles drainantes et à engazonnement pourront être prise en compte dans le calcul des surfaces d'espace vert, à hauteur de 30% de leur superficie.

13..9. Le projet veillera à ce que l'accompagnement végétal des places de stationnement soit orienté de façon à rendre les parkings les plus discrets possibles, vu de l'autoroute A352 en venant de l'Est :

- soit des écrans végétaux d'essences arbustives d'une hauteur minimale de 2,00 m
- soit des espaliers accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge...)
- soit des treilles accueillant des plantes grimpantes à croissance rapide (glycine, chèvrefeuille, vigne vierge...) au dessus des places de stationnement.
- soit des plantations d'arbres
- soit tout autre dispositif végétal ayant le même objectif

13..10. Le long de l'A352, la frange boisée existante sera prolongée le long de la bretelle d'accès à la RD 500. Sa composition sera constituée d'essences issues de celle-ci.

13..11. Les reculs d'implantation seront constitués de prairies ensemencées de graminées et fleurs au développement sauvage

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - AT COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AV

ZONE AV

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone AV, les secteurs de la commune, non-équipés, destinés à accueillir les activités spécifiquement viticoles et arboricoles.

Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation viticole et arboricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone AV.

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

L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 - AV OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2 - AV.

ARTICLE 2 - AV OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone AV, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous condition :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité d'une l'exploitation viticole et arboricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de l'exploitation viticole et arboricole et à condition qu'elles soient réalisées concomitamment à la réalisation des bâtiments agricoles, ou après ceux-ci.
- Les dépôts et stockages, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité viticole et arboricole dès lors qu'ils sont réalisés dans des bâtiments ou sur des espaces clos aménagés à cet effet.
- Les abris à condition qu'ils soient utiles à l'activité viticole et arboricole (abris techniques, ...), dans le respect des sites et de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - AV ACCES ET VOIRIE

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité de

desserte et à la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

ARTICLE 4 - AV DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement

Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.

b) L'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau public, mais le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge, devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

c) De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ces dispositifs sont à la charge du constructeur.

d) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées ou dans le milieu naturel sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agrée (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux de la station de traitement des eaux résiduaires.

e) En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées non domestiques ou industrielles devront être traitées via une filière spécifique, conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

a) Toute construction, extension ou reconstruction de surface bâtie ou imperméabilisée doit intégrer la rétention des eaux pluviales sur le terrain concerné à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisés avec un débit de rejet de 0,15l/s/are.

b) Ce rejet se fera dans le réseau public s'il est présent à proximité. Dans le cas contraire, il devra être rejeté dans le milieu naturel avec le même débit de rejet.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE 5 - AV CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 - AV IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant des reculs définis.

Dispositions générales

Les constructions d'habitations et d'activités doivent s'implanter à l'intérieur des marges de constructibilité définies dans les schémas des 'orientations particulières d'aménagement.

Sauf dispositions particulières inscrites à l'orientation d'aménagement, la façade sur rue de la construction d'habitation doit être implantée entre 5 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies ou chemins existants à modifier ou à créer et devra être parallèle à la voie qui dessert la parcelle.

Sauf dispositions particulières inscrites à l'orientation d'aménagement, la façade sur rue des bâtiments d'exploitation sera implantée à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie qui dessert la parcelle.

Aucune construction ne devra être implantée à plus de 90m de la limite d'emprise de la voie sur laquelle les constructions sont alignées.

Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 7 - AV IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Exceptions

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

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 - AV IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - AV EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - AV HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout terrassement à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée par rapport au niveau du terrain naturel avant tout terrassement au faîtage ou au sommet de l'attique du bâtiment.

Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout de toiture
- 11 mètres au faîtage
- 9 mètres au sommet de l'attique

La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

La dalle de rez-de-chaussée des bâtiments d'activités aura une hauteur maximale de 1,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant tout terrassement.

La dalle de rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation aura une hauteur maximale de 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel avant tout terrassement.

Dispositions particulières

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages ponctuels de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - AV.

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations viticoles et arboricoles.

ARTICLE 11 - AV ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

Constructions à usage agricole

Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

Toitures

Les bâtiments à usage agricole et ceux à usage d'habitation doivent présenter une cohérence en matière de teinte, de revêtement.

Les toitures mono-pente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.

La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.

Les toitures des volumes principaux d'habitation peuvent être des toitures pentues ou des toitures terrasses.

Les toitures pentues des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

ARTICLE 12 - AV STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE 13 - AV ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les équipements, les abris et les espaces ouverts de stockage autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques voie expresse, ...). Ils seront entourés d'une haie libre composée d'essences choisies dans la liste en annexe.

Les espaces libres de construction devront être plantés et aménagés ; Les prescriptions émises dans le cadre de l'orientation particulière d'aménagement devront être respectées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - AV COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la richesse écologique, soit de l'existence de forêts, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte trois secteurs de zone :

- **Nc** correspondant au site de l'ancienne carrière de la DDE et sur laquelle une procédure de remblaiement par déchets inertes a été lancée.
- **Nn** correspondant aux secteurs qui seront protégés en raison de leur qualité environnementale et paysagère. Ces secteurs sont situés à l'Est du Château Saint Jean, à proximité de la Bruche et à l'extrême Sud Ouest du ban communal.
- **Nv** correspondant aux secteurs où la création et la préservation de vergers seront encouragées par la commune.

Certaines parties de la zone N et des secteurs Nn et Nv sont concernés par l'Arrêté Préfectoral du 25.11.92 délimitant les zones dans lesquelles les constructions sont interdites ou réglementées du fait de leur exposition à un risque d'inondation par la Bruche.

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

L'édification des clôtures autres qu'agricoles est soumise à déclaration préalable prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir prévue par la délibération municipale du 10 juillet 2007.

ARTICLE 1 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N – 2.

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux, sont interdites les constructions et installations de toute nature, hormis celles nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du réseau d'eau destinée à la consommation humaine (voir arrêtés préfectoraux relatifs à la déclaration d'utilité publique des captages d Altorf en annexe)

ARTICLE 2 N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
- La réalisation des opérations à condition qu'elles soient inscrites en emplacements réservés.
- **En secteur de zone Nc**, sont également admis :
    - les dépôts de déchets inertes,
    - les mares artificielles,
- En secteur de zone Nn sont également admis :
    - les abris d'animaux liés à une exploitation agricole,
    - les ruchers,
- En secteur de zone Nv, sont également admis :

- les ruchers.

Dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux, inscrits sur les documents graphiques, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines :

- la construction, la modification ou les conditions d'utilisation des voies de communication.

Dans les parties de zone N ou parties de secteurs de zones Nn et Nv incluses dans les périmètres suivants, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus sont soumises à des conditions supplémentaires :

- Dans les périmètres de protection éloignée de captage des eaux, les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus à l'article 2 - N sont soumises à autorisation préalable en vue de la prescription de mesures particulières pour la protection des eaux souterraines.
- En zone I des zones inondables inscrites aux documents graphiques, ne sont autorisées que les constructions suivantes dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa suivant de l'article 2 - N :
  - des constructions réalisées pour assurer des missions de service public et ne générant ni accueil, ni fréquentation du public ;
  - des infrastructures linéaires d'intérêt public sous réserve de conception assurant le libre écoulement des eaux ;
  - des travaux concernant des constructions existant à la date 25 Novembre 1992 n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux au sous-sol ;
  - des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existants à la date 25 Novembre 1992 sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement ;

- En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article 2 – N.

- Toute demande de construction en zone inondable I ou IV inscrites à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
  - réalisation d'études hydrauliques, d'impact et de réaménagement du site pour la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux ;
  - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
  - absence de sous-sol ;
  - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
  - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.
  - Les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 N DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales

Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales

La nappe devra être protégée de tout rejet d'eaux usées exceptés les effluents traités par des dispositifs d'assainissement individuels autonomes agréés.

Disposition particulière

Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux.

ARTICLE 5 N CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les constructions nécessitant un assainissement autonome devront se rapprocher du concessionnaire pour connaître les contraintes liées à ces ouvrages.

ARTICLE 6 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Mode calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement au nu de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

6.1 Disposition générale

Sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques, la construction doit être implantée à au moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Disposition particulière par rapport à la forêt

Les bâtiments doivent respecter une distance de recul minimale de 30 mètres par rapport à la limite des bois et forêts soumis au régime forestier.

6.3 Exceptions

Ces articles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 7 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

Disposition générale

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Exceptions

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 8 N IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE 9 N EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 N HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul

La hauteur à l'égout de toiture d'une construction est comptée verticalement du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère.

Disposition générale

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres.

Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- aux cheminées et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'article 11 - N.

ARTICLE 11 N ASPECT EXTERIEUR

Architecture et intégration à l'environnement

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les mouvements de terrain ne devront pas excéder 1 m par rapport au niveau de l'espace public qui dessert la parcelle.

Constructions

Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.

Les bardages en tôle sont proscrits.

ARTICLE 12 N STATIONNEMENT

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le site. Un aménagement paysager devra être prévu autour de ces espaces. La perméabilité des surfaces aménagées en aires de stationnement devra être préservée.

Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 N ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI ANNEXES

Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace public peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Article L230-2

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

Définition de la surface hors œuvre et du COS

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m^2 par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destinations des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Liste des végétaux

Liste des essences pour les haies vives des clôtures :

- Aubépine	(Cratægus monogyna)
- Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
- Buis commun	(Buxus sempervirens)
- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chèvrefeuille arbustif	(Lonicera xylosteum)
- Cornouiller mâle	(Cornus mas)
- Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)
- Églantier	(Rosa canina)
- Érable champêtre	(Acer campestre)
- Frêne	(Fraxinus excelsior)
- Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
- Groseillier	(Ribes rubrum)
- Houx	(Ilex aquifolium)
- If	(Taxus baccata)
- Lilas commun	(Syringa vulgaris)
- Noisetier commun	(Corylus avellana)
- Ormeau	(Ulmus carpinifolia)
- Pommier à fleurs	(Malus ssp et cvs)
- Prunellier	(Prunus spinosa)
- Rosier	(Rosa ssp et cvs)
- Saule	(Salix ssp)
- Sureau noir	(Sambucus nigra)
- Symphorine	(Symphoricarpos albus)
- Troène commun	(Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane	(Viburnum lantana)
- Viorne obier	(Viburnum opulus)

Il est rappelé que toute demande de Permis de Construire doit comporter un avant-projet détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs comprenant la localisation et le choix des essences végétales (taille et quantité), les tracés et niveaux des modelés de sol, la nature des revêtements de sol, les tracés et niveaux des parcs de stationnement, des accès et des dépôts.

- Les surfaces libres de toute plantation devront être aménagées et convenablement entretenues.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts devront être plantées d'arbres et arbustes formant un écran continu.

Liste des arbres à utiliser

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante :

1.	Charme commun	(Carpinus betulus)
2.	Chêne	(Quercus petraea, et cvs))
3.	Érable champêtre	(Acer campestre)
4.	Érable plane	(Acer platanoïdes et cvs))
5.	Érable sycomore	(Acer pseudoplatanus et cvs))
6.	Févier	(Gleditsia triacanthos)
7.	Frêne à fleurs	(Fraxinus ornus)
8.	Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
9.	Hêtre commun	(Fagus sylvatica)
10.	Marronnier	(Aesculus hippocastanum)
11.	Merisier	(Prunus avium et cvs)
12.	Noisetier de Byzance	(Corylus colurna)
13.	Pin sylvestre	(Pinus sylvestris)
14.	Poirier à fleurs	(Pyrus et cvs.)
15.	Pommier à fleurs	(Malus et cvs)
16.	Tilleuls	(Tilia et cvs)

Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.

Définitions utiles

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.