PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **WOLXHEIM**

REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU le 26/10/2011

MODIFICATION N°1

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

MAIRIE DE WOLXHEIM (BAS-RHIN)

Wolxheim
Le 18/11/2024

le Maire,
Adrien KIFFEL

atip
AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

COMMUNE DE WOLXHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Octobre 2011

PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal en date du **26 octobre 2011**,

Le maire,
Bruno SIEBERT

MAIRIE DE WOLXHEIM (BAS-RHIN)

egis

Table des matières

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 5

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 6

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 14

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 24

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXi 31

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 38

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU 39

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 40

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 41

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 47

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 48

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de WOLXHEIM dans le département du Bas-Rhin, tel qu'il est défini par le plan de zonage annexé au règlement.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 7 zones :

- la zone urbaine UA, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la zone urbaine UB, comprenant des secteurs de zone UBv, UBva et UBi où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la zone urbaine UE, comprenant les secteurs de zone UE1 et UE2, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la zone urbaine UXi, où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la zone à urbaniser IIAU où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la zone agricole A, comprenant les secteurs de zone Ac, Aci et Ai, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;
- la zone naturelle et forestière N, comprenant les secteurs de zone Ne, et Nt, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Dans l'ensemble des zones, ~~dans les secteurs identifiés au Plan comme inondable, ce sont les prescriptions du SDAGE Rhin Meuse qui s'appliquent.~~ certains secteurs sont soumis aux risques inondations par ruissellement ou par débordement. La zone inondable matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique correspond aux zones inondables issues des PPRI de la Bruche et de la Mossig.

Article 3 : Adaptations mineures

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

Article 4 : Définitions

~~La définition de la SHON (Surface hors oeuvre nette) est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.~~

La définition de la surface de plancher est donnée par l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme.

~~La définition du C.O.S. (coefficient d'occupation des sols) est énoncée à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.~~

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe toute construction non destinée à l'habitat.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de WOLXHEIM, regroupant principalement des constructions anciennes, traditionnelles des villages viticoles alsaciens.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, et une partie des équipements publics. Elle peut également accueillir des activités sous certaines conditions.

Dans la zone UA, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants, ou pouvant constituer une source de nuisance et de risques jugés intolérables pour l'environnement résidentiel d'une zone urbaine ;
- les nouvelles constructions et installations agricoles et viticoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UA ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les étangs, les carrières ou décharges ;
- les déchets tels que gravats, carcasses de véhicules, ferrailles… ;
- les terrains de camping aménagés ;
- les terrains de caravaning ;
- les parcs d'attractions permanents ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes.

Article 2 UA : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations, c'est-à-dire qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs nauséabondes…) ;

- Les nouvelles constructions à usage agricole et viticole, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et viticoles existantes, à condition :
    - qu'elles ne concernent pas une installation d'élevage, sauf pour réaliser des mises aux normes ;
    - qu'elles soient nécessaires à une exploitation existante dans la zone et situées sur le terrain d'emprise de cette exploitation et sous réserve de ne pas générer des nuisances supplémentaires incompatibles avec la proximité de zones d'habitations ;
- les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UA : Accès 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 envisagées.

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

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

Accès

Non réglementé.

Article 4 UA : Desserte par les 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 domestiques:**

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

Dans le cas contraire, et en l'absence de solution technique alternative, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques :**

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

- **Eaux pluviales :**

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public~~

~~En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le

terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1) L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;
2) L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;
3) Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;
4) Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UA : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade, sur rue.

Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantés soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, soit sur la ligne des constructions existantes

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.

En cas d'absence de construction sur les fonds voisins, les bâtiments principaux devront être implantés à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture et des auvents traditionnels sur les maisons à colombage.

Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins

égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter entre l'alignement, et une distance maximale de 2 mètres de l'alignement,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment existant situé en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée par la réalisation d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres,
- aux équipements publics et collectifs, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50 mètres,
- aux constructions annexes à la construction principale,
- à toute construction située en retrait de la voie publique, à condition qu'un mur plein de 2 mètres soit édifiée en première ligne.
- Si des raisons techniques d'accès à la parcelle justifient un retrait des constructions ou du mur séparatif par rapport à l'alignement.
- aux berges du Muhlbach et du Wörthel où les constructions pourront s'implanter au minimum à 2 mètres des berges.

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

Dispositions générales

Les constructions situées en première ligne doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur toute la largeur de la parcelle donnant sur la voie publique, un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres doit être réalisé afin de permettre une continuité visuelle du front bâti (hors porches, portails…)

Les autres constructions doivent être édifiées soit sur au moins une des limites parcellaires, soit à une distance minimum comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

La construction peut être implantée en léger recul (fixé à 0,60 mètre) par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospect et ce conformément à la tradition locale (Schlupf), dans le cas d'un schlupf préexistant sur la parcelle voisine.

Les débords de toitures, empiétant au-delà de la limite séparative ne sont pas autorisés.

Le long des cours d'eau, la limite d'implantation minimale des constructions est de 6 mètres, excepté le long du Muhlbach et du Wörthel ou cette limite est rapportée à 2 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ;
- aux constructions annexes à la construction principale ;
- aux équipements publics et collectifs, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50mètres.

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

Non réglementé.

Article 9 UA : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 UA : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

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

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et au point le plus haut.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas

- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 UA : Aspect extérieur

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

Les remblais :

Les remblais sont limités à 0,50 mètres de hauteur sur l'emprise de la construction.

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront deux pans principaux ayant une même pente comprise entre 45° et 52°. Les quarts de croupe ainsi que les pans cassés (coyaux) sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures des bâtiments annexes ;
- aux toitures des bâtiments publics ;
- aux toitures à la « Mansard », où la partie inférieure de la toiture pourra excéder 52°,
- aux bâtiments annexes situés à l'arrière des bâtiments existants,
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante,
- aux bâtiments à usage agricole.

Les couvertures seront constituées de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle (de couleur rouge à brun ou noir) ou l'ardoise. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple, ni aux bâtiments annexes situés à l'arrière des bâtiments existants.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les clôtures sur le domaine public : les clôtures assureront la continuité du front bâti. Elles seront composées soit d'un mur plein en maçonnerie accompagné éventuellement d'un porche, soit d'un soubassement en maçonnerie surmonté d'une palissade avec un barreaudage vertical. La hauteur des clôtures devra être supérieure à 1,50 mètres, sauf pour les ouvertures nécessaires à la réalisation d'une porte, d'un portail ou d'un porche.

Les clôtures sur limites séparatives n'excèderont pas une hauteur de 2 mètres.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. La desserte de chacun de ces emplacements de stationnement doit être assurée par un accès suffisant.

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

Les activités, de quelques natures qu'elles soient, devront pouvoir disposer d'un nombre de places suffisant, leur permettant d'assurer leurs besoins réels.

Normes de stationnement

Il faudra cependant veiller à répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) - par tranche compète de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	1
Artisanat (2) - Nombre de places pour 100 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	2
Bureaux et services (2) - Nombre de places par tranche de 40 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	2
Commerces (2) - Nombre de places	
0 de 0 à 100 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	3
0 de 100 à 500 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	5
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être variable en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur l'habitation, ainsi que certaines activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. La zone UB correspond aux extensions urbaines relativement récentes.

La zone UB comprend :

un sous-secteur UBv, dans lequel sont autorisées les nouvelles constructions et installations à vocation agricole (sous-entendu comprenant viticole)

un sous- secteur UBva situé en hauteur par rapport à l'entrée est du village et permettant de requalifier des constructions existantes.

un sous-secteur UBi. ~~soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPRI~~

~~La zone UB est soumise partiellement au dispositions règlementaires relatives aux zones inondables (cf. secteurs identifiés au plan de zonage).~~

Pour rappel, il convient de respecter les Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU en sus du présent règlement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant des distances d'isolement liées aux risques qui seraient incompatibles avec les constructions et les ouvrages existants, ou pouvant constituer une source de nuisance et de risques jugés intolérables pour l'environnement résidentiel d'une zone urbaine ;
- les nouvelles constructions et installations agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2UB ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les étangs, les carrières ou décharges ;
- les déchets tels que gravats, carcasses de véhicules, ferrailles… ;
- les terrains de camping aménagés ;
- les terrains de caravaning ;
- les parcs d'attractions permanents ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes.

Article 2 UB : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel

~~Dans les secteurs concernés par le PPRI d la Mossig et aux dispositions réglementaires relatives aux zones inondables de la Bruche, repérés au plan de zonage, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est réglementée et devra faire l'objet d'un avis auprès des services chargés de la police de l'eau.~~

Les occupations admises ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques relatives aux Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU.

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les nouvelles constructions à usage agricole et viticole, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone, et qu'elle soit située sur le terrain de cette exploitation, ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole (sous-entendu comprenant viticole) existantes ;
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, agricole, de services et de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations, c'est-à-dire qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs nauséabondes…) ;
- les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Dans le sous-secteur UBi :

- Les constructions et installations à condition de respecter ~~les dispositions de l'article 10 de l'arrêté Préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPRI~~ les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Bruche.

Dans le sous-secteur UBv et UBva uniquement :

Les nouvelles constructions à usage agricole (sous-entendu comprenant viticole), à l'exception des bâtiments d'élevage.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UB : Accès 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 envisagées.

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

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Accès

Non réglementé.

Article 4 UB : Desserte par les 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 domestiques:**

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

Dans le cas contraire, et en l'absence de solution technique alternative, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques :**

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

- **Eaux pluviales :**

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public~~

~~En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1) L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;
2) L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes

d'infiltration, …) ;

3) Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;
4) Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UB : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade sur rue.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.
Les saillis sur façade sont interdites, à l'exception des débords de toitures.

Dispositions particulières

Sauf dispositions graphiques contraires figurant au plan de zonage, la façade sur rue de la construction doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, à la date d'approbation du PLU ;
- aux débords de toitures, auvents des portes d'entrée et escaliers extérieurs ;

- aux constructions annexes à la construction principale, qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre,
- aux équipements publics et collectifs, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50 mètre,
- aux berges du Muhlbach et du Wörthel où les constructions pourront s'implanter au minimum à 2 mètres des berges.

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

Dispositions générales

Les constructions annexes à la construction principale ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, devront s'implanter en limite ou au-delà de 0,50 mètre.
Le long des cours d'eau, la limite d'implantation minimale des constructions est de 6 mètres, excepté le long du Muhlbach et du Wörthel ou cette limite est rapportée à 2 mètres.

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 inférieur à 3 mètres.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout de la toiture sur limite séparative n'excède pas 5 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux débords de toitures, auvents des portes d'entrée et escaliers extérieurs donnant ;
- aux constructions annexes à la construction principale ;
- aux piscines, qui devront être édifiées à au moins 1,5 mètres de la limite séparative ;
- aux équipements publics et collectifs, qui devront s'implanter en limite ou au-delà de 0,50mètres.

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

Non réglementé.

Article 9 UB : Emprise au sol

Mode de calcul

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

Dispositions générales

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas

- aux unités foncières inférieures à 400 m² ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article.
- aux parcelles dont l'activité est de l'ordre commerciale.

Article 10 UB : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

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

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage et au point le plus haut dans le cas de toitures en pentes, et 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où cela n'entraîne pas une aggravation de la situation existante.

Dans le sous-secteur UBva :

- la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Article 11 UB : Aspect extérieur

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

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Les toitures des volumes principaux des bâtiments auront des pentes maximales de 52°. Les toitures terrasses sont également autorisées.

Dans le cas de toitures « à la Mansart » la partie inférieure de la toiture pourra excéder 52°.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux toitures :

- des bâtiments annexes et vérandas ;
- à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

Les couvertures seront constituées de matériaux dont l'aspect rappellera la tuile régionale traditionnelle (de couleur rouge, brun ou noir) ou l'ardoise.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux toitures terrasses ;
- aux vérandas ;
- aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires et photovoltaïques ;
- aux piscines couvertes ;
- aux toitures végétalisées.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain ou de porches à l'ancienne.

Les clôtures végétales, sur un même linéaire, devront être constituées de plusieurs essences.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. La desserte de chacun de ces emplacements de stationnement doit être assurée par un accès suffisant.

Ces aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Les activités, de quelques natures qu'elles soient, devront pouvoir disposer d'un nombre de places suffisant, leur permettant d'assurer leurs besoins réels.

Normes de stationnement

Il faudra cependant veiller à répondre au minimum aux normes de stationnement suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES (1)
Constructions à usage d'habitation (individuelle ou collective) - par tranche compète de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	1
Artisanat (2) - Nombre de places pour 100 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	2
Bureaux et services (2) - Nombre de places pour 30 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	2
Commerces (2) - Nombre de places	
0 de 0 à 100 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	3
0 de 100 à 500 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher~~)~~	5
(1) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. (2) Cette norme pourra être variable en fonction de la nature réelle de l'activité ou des besoins.	

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

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

Un minimum de 20% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, cultuelle, culturelle, scolaire, sportive et de loisirs, de santé.

La zone UE comprend :

- **un sous-secteur de zone UE1**, correspondant aux constructions à vocation cultuelle et de structure d'accueil pour personnes âgées dépendantes ;
- **un sous-secteur de zone UE2**, correspondant aux constructions à vocation d'établissements de santé à l'Ouest du ban communal, ~~et qui sont soumis aux dispositions du PPRI de la Mossig ;~~

~~La zone UE est partiellement soumise aux dispositions règlementaires relatives aux zones inondables (cf. secteurs identifiés au plan de zonage).~~

Pour rappel, il convient de respecter les Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU en sus du présent règlement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 UE ci- dessous sont interdites.

Article 2 UE : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel

~~Dans les secteurs concernés par le PPRI de la Mossig et aux dispositions règlementaires relatives aux zones inondables de laBruche, repérés au plan de zonage, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est règlementée et devra faire l'objet d'un avis auprès des services chargés de la police de l'eau.~~

Les occupations admises ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques relatives aux Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU.

Dans toute la zone

- les installations classées liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation ;
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques ;
- la reconstruction à l'identique des constructions, existantes lors de l'approbation du PLU, à la suite de sinistres.

Dans le sous- secteur de zone UE1

Les occupations et utilisations du sol à condition d'être liées et d'être nécessaires aux constructions et installations à vocation d'établissement cultuel de santé et d'accueil de personnes âgées dépendantes.

Dans le sous- secteur de zone UE2

Les occupations et utilisations du sol à usage d'équipements collectifs à condition d'être liées et d'être et nécessaires aux constructions et installations à vocation d'établissement de santé et thermaux.

Les constructions à usage de restauration et d'hôtellerie, à la condition que ces activités soient liées à une vocation principale d'établissement de santé et thermaux.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UE : Accès 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 envisagées.

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

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Accès

Non réglementé.

Article 4 UE : Desserte par les 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 domestiques:**

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

Dans le cas contraire, et en l'absence de solution technique alternative, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques :**

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

- **Eaux pluviales :**

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public~~

~~En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1) L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;
2) L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;
3) Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;
4) Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UE : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD 727 ;
- 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

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

Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 inférieur à 3 mètres.

Le long des cours d'eau, la limite d'implantation minimale est de 6 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50mètres.
- aux bâtiments annexes, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50mètres

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

Non réglementé.

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UE : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

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

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, au faîtage ou à l'acrotère, et au point le plus haut.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux aménagements, transformations, extensions ou des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où cela n'entraîne pas une aggravation de la situation existante.

Article 11 UE : Aspect extérieur

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

Les remblais :

Les remblais sont limités à 0,50 mètre de hauteur sur l'emprise de la construction.

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la réalisation de rampes d'accès en sous-sol.

Couleur des façades : l'utilisation de couleurs vives est interdite.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les clôtures : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, mesurée depuis le terrain naturel. Les clôtures végétales, sur un même linéaire, doivent être constituées par des haies vives composées de plusieurs essences.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. La desserte de chacun de ces emplacements de stationnement doit être assurée par un accès suffisant.

Ces aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Les activités, de quelques natures qu'elles soient, devront pouvoir disposer d'un nombre de places suffisant leur permettant d'assurer leurs besoins réels.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre à hautes tiges pour 6 places complètes de stationnement.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Dans toute la zone UE, à l'exception du sous-secteur UE1 :

Un minimum de 20% de la surface des terrains devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'une superficie inférieure à 400 m².

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXi

Caractère de la zone

La zone UXi est une zone urbaine spécialisée et déjà urbanisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

~~La zone UXi est soumise aux dispositions règlementaires relatives aux zones inondables (cf. secteurs identifiés au plan de zonage).~~

Pour rappel, il convient de respecter les Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU en sus du présent règlement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 UXi : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires aux constructions et installations à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles,
- les habitations légères de loisirs,
- les étangs, les carrières ou décharges,
- les déchets tels que gravats, carcasses de véhicules, ferrailles…,
- l'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes,
- les parcs d'attractions permanents.

Article 2 UXi : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel

~~Dans les secteurs concernés par les dispositions règlementaires relatives aux zones inondables de la Bruche, repérés au plan de zonage, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est règlementée et devra faire l'objet d'un avis auprès des services chargés de la police de l'eau. Toute construction et installation doit respecter les dispositions de l'article 10 de l'arrêté Préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPRI.~~

Les occupations admises ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques relatives aux Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU.

Dans toute la zone

- L'aménagement, la transformation ou l'extension des constructions existantes,
- les habitations si elles correspondent à des logements liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qui soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve :
    - que leur nombre soit limité à un par établissement,
    - que leur surface soit limitée à 100 m² de surface ~~hors œuvre nette (à défaut~~ de plancher),
    - qu'ils soient intégrés ou accolés aux bâtiments d'activité, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.
- les équipements d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 UXi : Accès 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 envisagées.

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

Toute voie nouvelle en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Accès

Non réglementé.

Article 4 UXi : Desserte par les 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 domestiques** :

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

Dans le cas contraire, et en l'absence de solution technique alternative, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques :**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public~~

~~En cas d'absence de réseau ou de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1) L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;
2) L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;
3) Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;

4) Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

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

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 UXi : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UXi : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.

Dispositions particulières

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 3 mètres comptés depuis les voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer ;
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD 727 ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant,
- aux enseignes qui pourront être implantées en limite, à la condition qu'elles n'excèdent pas 3 mètres au-dessus du terrain naturel,
- aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure, où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront s'implanter sur limite ou au-delà de 0,50 mètre.

Le long des cours d'eau, la limite d'implantation minimale est de 6 mètres.

Dispositions particulières

A moins que le bâtiment jouxte la limite parcellaire, 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 inférieur à 2 mètres.

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

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

Non règlementé

Article 9 UXi : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UXi : Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

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

Dispositions générales

Dans toute la zone UXi

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage, ou à l'acrotère ou au point le plus haut de la construction.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- aux installations de faible emprise telles que les cheminées par exemple, lorsque des impératifs techniques le justifient,
- aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante,
- aux dispositifs d'isolation par surtoiture, ce dispositif ne pourra excéder 0,50 mètre d'épaisseur.

Article 11 UXi : Aspect extérieur

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

Les remblais :

Les remblais sont limités à 0,50 mètre de hauteur sur l'emprise de la construction.

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les façades : l'utilisation de couleurs blanches, vives et réfléchissantes, sur des surfaces importantes, est interdite.

Les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures :

L'inclinaison des pans de toit des volumes principaux ne doit excéder 30°. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans ce cas la pente maximale autorisée sera de 45°. Ces éléments ne devront dépasser ni l'acrotère, ni le faîtage.

Les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur l'acrotère ou l'égout du toit. Les enseignes sur mât sont interdites.

Une enseigne pourra être installée en limite du domaine public, sans excéder une hauteur de 3 mètres au dessus du sol.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur ne devra excéder 2 mètres pour les haies végétales et 2,5 mètres pour toutes autres types de clôtures, mesurés par rapport au terrain naturel.

Article 12 UXi : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m. La desserte de chacun de ces emplacements de stationnement doit être assurée par un accès suffisant.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Les activités, de quelques natures qu'elles soient, devront pouvoir disposer d'un nombre de places suffisant, leur permettant d'assurer leurs besoins réels.

Article 13 UXi : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus,

Un arbre à hautes tiges est exigé par tranche complète de 6 places de stationnement.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UXi : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone

La zone IIAU est une zone naturelle, non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme et dont la vocation principale est l'habitat, mais pouvant admettre par ailleurs certaines activités et équipements compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

L'urbanisation de la zone ne pourra être réalisée qu'après modification ou révision du PLU.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Articles 1 à 5 IIAU

Non réglementé

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

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD 45,

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance de recul minimale de la construction est fixée à 2 mètres.

Articles 8 à 14 IIAU :

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte :

- **un sous-secteur Ai**~~,~~ qui correspond à des secteurs agricoles inconstructibles soumis aux risques d'inondations au Sud de la Bruche,

- **un sous-secteur Aci** qui correspond à une zone agricole constructible pour l'ensemble des installations et constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole ~~sous réserve de respecter certaines prescriptions liées au caractère inondable des terrains,~~

- **un sous-secteur Ac** qui correspond à une zone agricole constructible, réservée aux sorties d'exploitation.

~~La zone A est soumise partiellement aux dispositions règlementaires relatives aux zones inondables (cf. secteurs identifiés au plan de zonage).~~

Pour rappel, il convient de respecter les Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU en sus du présent règlement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 A ci- dessous.

Article 2 A : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel :
Les occupations admises ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques relatives aux Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU.

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ;
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes ;
- les opérations prévues aux emplacements réservés ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques ;

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes lors de l'approbation du PLU, à suite de sinistres.
- Les clôtures à condition de bien s'intégrer dans l'environnement et de ne pas aggraver les risques liés aux inondations et coulées d'eaux boueuses.

De plus, sont admis dans le sous-secteur de zone Ai : l'aménagement des constructions existantes, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol.

De plus, sont admis dans le sous-secteur de zone Ac (à l'exception du sous-secteur Aci) :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation. Le nombre de logement est limité à un par exploitation. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être situées à proximité des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.

De plus, sont admis dans le sous-secteur de zone Aci :

Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,~~sous réserve de respecter les dispositions règlementaires en vigueur, s'appliquant aux zones soumises aux inondations de la Bruche~~ à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Bruche.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 A : Accès et voirie

Non règlementé

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

- **Eaux usées domestiques:**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques :**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

~~La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

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

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1) L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;
2) L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;
3) Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;
4) Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés.

Article 5 A : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis les limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 10 mètres comptés depuis les berges des fossés et cours d'eau,
- 15 mètres comptés par rapport à l'axe de la RD727 et la RD45.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50mètres.

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

Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Le long des cours d'eau, la limite d'implantation minimale est de 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50mètres.
- aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article,
- aux constructions et installations qui s'implanteraient en continuité d'une construction existante voisine, elle-même édifiée en limite parcellaire.

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

propriété

Non réglementé.

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

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

Dispositions générales

La hauteur maximale par rapport au niveau moyen de l'assiette du bâtiment est fixée à 12 mètres pour les constructions agricoles, et 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, et au point le plus haut.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- aux ouvrages techniques de faible emprise à usage agricole tels que les silos, les silos tours, les séchoirs, dont la hauteur maximale est fixée à 15 mètres ;
- aux abris de pâture, pour lesquels la hauteur totale est limitée à 4 mètres.

Article 11 A : Aspect extérieur

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

L'ensemble bâti formé par les constructions (habitations, bâtiments d'exploitation, hangars, annexes etc.) sera traité dans une souci d'homogénéité d'aspect.

Les remblais :

En dehors de l'emprise des constructions les mouvements de terrain (remblais et déblais) ne pourront pas dépasser 1 mètre de hauteur ou de profondeur par rapport au terrain naturel.

Les toitures :

Pour les bâtiments agricoles, les toitures à pentes sont admises si elles n'excèdent pas 15°.

Les pentes ne pourront excéder 45° pour les bâtiments agricoles motivés par la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables et pour les constructions d'habitations. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être installés avec une inclinaison maximum de 45° sur une toiture présentant une pente inférieure.

Les couvertures seront constituées de matériaux de couleur rouge à brun, ou de matériaux translucides. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires et photovoltaïques, et dans le cas de toitures végétalisées.

Couleur et matériaux des façades : les couleurs vives, blanches ou réfléchissantes sont interdites. Les façades seront traitées avec des teintes à dominante sombre et mâte.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives composées de plusieurs essences végétales, soit par des dispositifs à claire-voie et à grande maille, sans mur bahut. Cette maille sera suffisante pour permettre le passage d'animaux type batraciens, ….

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,50m. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur la parcelle constaté avant travaux ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. La desserte de chacun de ces emplacements de stationnement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

Les abords des nouvelles constructions agricoles seront plantés d'un mélange d'essences locales.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 A : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

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

La zone N comprend :

- Un **sous-secteur Ne**, qui correspond à un secteur constructible limité, destiné aux équipements sportifs publiques
- **un sous-secteur Nt,** qui correspond à des constructions et édifices isolés, à valeur patrimoniale, historique ou cultuelle.

~~La zone N est soumise partiellement aux dispositions règlementaires relatives aux zones inondables (cf. secteurs identifiés au plan de zonage).~~

Pour rappel, il convient de respecter les Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU en sus du présent règlement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous sont interdites.

Article 2 N : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel :

~~Dans les secteurs par le PPRI de la Mossig et par les dispositions réglementaires relatives aux zones inondables de la Bruche repérés au plan de zonage, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est réglementée et devra faire l'objet d'un avis auprès des services chargés de la police de l'eau.~~

Les occupations admises ne pourront être autorisées que sous réserve de respecter les prescriptions spécifiques relatives aux Servitudes d'Utilité Publiques annexées au PLU.

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

- les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public,

- l'aménagement, dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU, des constructions existantes, à condition que cela n'entraîne pas de changement d'affectation,
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes,
- les opérations inscrites en emplacement réservé,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques,
- la reconstruction à l'identique des constructions existantes à l'approbation du PLU et à la suite de sinistres.
- Les clôtures[1] à condition de bien s'intégrer dans l'environnement et de ne pas aggraver les risques liés aux inondations et coulées d'eaux boueuses.

De plus, sont admis dans le sous-secteur Ne, ~~à condition de respecter les dispositions de l'article 3 s'appliquant en zone 1 de l'arrêté Préfectoral du 25 Novembre 1992~~ à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Bruche :

- La construction d'un bâtiment d'une emprise au sol n'excédant pas 100m^2
- Les travaux concernant les constructions existantes n'ayant pour conséquence ni d'augmenter l'emprise au sol de la construction, ni de créer, d'aménager ou d'agrandir des locaux en sous-sol.
- Des reconstructions en cas de sinistres autres que ceux résultant de dégâts de crue, de bâtiments existant sur une surface au sol équivalente et dans le volume existant initialement.

De plus, sont admis dans le sous- secteur de zone Nt :

Les travaux d'aménagement et de restauration des constructions et sites à vocation patrimoniale, touristique et cultuelle et de leurs abords à condition qu'ils soient liés et nécessaires :

- à leur entretien, leur sauvegarde, ou leur mise en valeur,
- à leur adaptation pour permettre d'accueillir des activités touristiques et ludiques.

Section 2 : condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 3 N : Accès et voirie

Non règlementé

[1] *Il est rappelé que la hauteur et l'aspect des clôtures en zone naturelle sont également réglementés par le Code de l'Environnement.*

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

- **Eaux usées domestiques:**

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la règlementation en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques :**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales :**

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1) L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, …) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, …) ;
2) L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, …) ;
3) Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé…) ;
4) Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc…).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport à tout point de la construction.

Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions et installations doivent respecter une marge de recul au moins égale à :

- 5 mètres comptés depuis la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou créer,
- 10 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés,
- 15 mètres comptés depuis l'axe de la RD45 et la RD727.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50mètres.

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

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires, et à moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

Le long des cours d'eau, la limite d'implantation minimale est de 10 mètres.

Dispositions particulières

Ces dispositions 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, qui devront s'implanter en limite au au-delà de 0,50 mètres.

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

Non réglementé.

Article 9 N : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 N : hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau du terrain naturel avant tout remaniement.
- au niveau moyen de l'assiette de la construction.

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

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'exception de l'aménagement des constructions existantes.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dispositions générales

Les façades : l'utilisation de couleurs vives, blanches, ou réfléchissantes est interdite.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. La desserte de chacun de ces emplacements de stationnement doit être assurée par un accès suffisant.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 N : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Non réglementé.