R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal du

H A T T G A U

Communauté de Communes de
L'Outre Forêt Alsace

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4a. Règlement

4b. Plan(s) de règlement

5. Annexes du PLU

MODIFICATION N°7

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du Cliquez ici pour entrer une date.

A Hoffen, le .....

M. Paul HEITZ, le Président

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 6

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA 13
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 13
Section II : Condition de l'occupation du sol 15
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 24
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB 26
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 26
Section II : Condition de l'occupation du sol 28
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 37
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE 38
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 38
Section II : Condition de l'occupation du sol 39
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 45
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX 47
Section IV : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 47
Section V : Condition de l'occupation du sol 49
Section VI : Possibilités maximales d'occupation du sol 55
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UT 56
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 56
Section II : Condition de l'occupation du sol 57
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 62

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 63
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU 65
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 65
Section II : Condition de l'occupation du sol 67
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 73
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX 74
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 74
Section II : Condition de l'occupation du sol 76
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 82
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU 83
Section IV : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 83
Section V : Condition de l'occupation du sol 84
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUX 86
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 86
Section II : Condition de l'occupation du sol 87
CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUT 89
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 89
Section II : Condition de l'occupation du sol 90
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 97

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 98
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A 100
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 100
Section II : Condition de l'occupation du sol 102
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 108

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 109

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N 111
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 111
Section II : Conditions de l'occupation du sol 114
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol 120
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE 121
ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER 125

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire du HATTGAU, comprenant les communes de : Aschbach, Betschdorf, Hatten, Oberroedern, Rittershoffen et Stundwiller.

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

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
   - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
   - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
   - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;

2. Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec les Schémas de COhérence Territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les Directives Territoriales d'Aménagement (D.T.A.).

3. Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. Les articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-24 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».

5. Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.

6. L'article L. 600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :

1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R. 126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (zones "U"), en zones à urbaniser (zones "AU"), en zones agricoles (zones "A") et en zones naturelles et forestières (zones "N").

Extrait du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-4) :

« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9. »

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones : **Les zones urbaines (zones "U")**

- la **zone urbaine UA**, comprenant un secteur de zone **UAj** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB**, comprenant les secteurs de zone **UBr, UBc et UBj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, comprenant un secteur de zone **UE1,** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UXa** et **UXc,** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UT**, où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre II du règlement ;

1. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU,** comprenant les secteurs de zones **IAU1 et IAU2** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement **;**
- la **zone à urbaniser IAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU** où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre III du règlement **;**

- la **zone à urbaniser IIAUX** où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre III du règlement.
- la **zone à urbaniser IAUT** où s'appliquent les dispositions du chapitre V du titre III du règlement.

2. Les zones agricoles (zones "A")

- la **zone agricole A**, comprenant les secteurs de zone **Ac** et **Acm,** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre IV du règlement ;

3. Les zones naturelles et forestières (zones "N")

- la **zone naturelle et forestière N**, comprenant les secteurs de zone **Nv, Nf Nca, Ns et Nc**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre V du règlement.

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 5 : 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 ainsi que le stipule l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 2 et 3 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdites toutes installation, construction ou extension ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zones inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de certaines zones.

Zones sismiques : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 et de manière générale à la législation et à la règlementation en vigueur.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA recouvre les zones urbanisées des communes du HATTGAU regroupant principalement le tissu urbain le plus dense, les constructions les plus anciennes et les fermes alsaciennes à colombage du village.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics, des commerces et de l'artisanat. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

La zone UA comporte :

- **un secteur UAj** qui correspond à une zone de jardin, où la dominante végétale doit être préservée.

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,
   - les dépôts de véhicules hors d'usage.

De plus, sont interdit dans le secteur de zone UAj :

6. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activité commerciale, artisanale et industrielle.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

3. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques, de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve d'emprunter les chemins existants ou à créer et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

5. L'extension des constructions à usage agricole existantes à condition :
   - de ne pas générer d'augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
   - qu'elles ne dépassent pas 20% d'emprise au sol supplémentaire.

Dans le secteur de zone UAj :

6. Les abris de jardin sont autorisés à condition :
   - que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m^2 ;
   - que la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
   - que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

7. Toutes voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

8. Les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles ne dépassent pas 6 unités.

9. Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 10% de l'emprise au sol, avec un plafond maximal de 50 m^2.

10. Les serres maraîchères à condition que :
    - l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m^2 ;
    - que la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur.

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

3. Dans l'intérêt de la sécurité, les accès sur les voies publiques suivantes sont limités à un seul par propriété le long des axes suivants :
    - la RD 243 ;
    - la RD 344 ;
    - la RD 28.

4. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de ces accès.

5. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie, publique ou privée

6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

7. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour. Toutefois ce chiffre peut être dépassé si la collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

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

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les règlementations en vigueur.

3. En l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome aux normes, suivi, soit d'une infiltration des eaux si les caractéristiques des sols le permettent, soit d'un rejet vers un émissaire pluvial ou le milieu naturel, après accord préalable du gestionnaire du réseau ou milieu récepteur

4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement

de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage, ...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

11. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

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

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UA : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées :
   - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - soit avec un retrait maximal de 3 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou a créer, seules une deuxième construction et ses annexes pourront être autorisées.

3. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture à condition de ne pas dépasser 0,70 mètres, et de ne pas poser de problèmes de sécurités sur la voie publique.

Cas des voies d'eau

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

Dispositions particulières

5. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné sur le bâtiment le plus proche des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

6. aux constructions réalisées en seconde ligne sur une parcelle située en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur celle-ci ;

7. aux aménagements, transformations ou extensions 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 ;

8. 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, avec porte cochère éventuelle, d'une hauteur minimale de 2 mètres, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle justifient un retrait des constructions, ou du mur séparatif, par rapport à l'alignement ;

9. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques, etc.

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

Dispositions générales

1. En première ligne : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. En seconde ligne : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

   Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les cas suivants :

   a. que leur hauteur hors tout, au droit de la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur ;
   b. que la longueur des bâtiments implantés sur une limite ne dépasse pas 9 mètres de longueur d'un seul côté et dans la limite de 20 mètres mesurés sur plusieurs côtés consécutifs ;
   c. en cas d'adossement à un bâtiment existant dont la hauteur au droit de la limite séparative est supérieure à 3,50 mètres ; dans ce cas, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur ;
   d. en cas de projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes.

Dispositions particulières

3. Les bassins des piscines non couvertes, enterré ou non, doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

4. Par exception, les façades des constructions pourront être implantées en léger recul, compris entre 0,70 et 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales, sans être soumises aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale ("Schlupf") pour l'entretien du passage entre les deux constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

5. 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 ;

6. aux aménagements, transformations ou extensions 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 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UA : Emprise au sol

Dans la zone UA

1. Non règlementé

Dans le secteur de zone UAj

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder 20 m^2 par unité foncière.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
   - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
   - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

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

Dispositions générales

1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 12,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
   - 9,50 mètres à l'égout du toit.

2. La construction pourra au maximum être composée de 4 niveaux.

Dispositions particulières

3. Pour les constructions de seconde ligne uniquement : au-dessus de 9,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale à l'égout et incliné à 45°.

4. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 12,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

6. La hauteur maximale des serres maraîchères ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans le secteur de zone UAj

7. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Toitures

1. Les toitures des constructions situées en première ligne doivent avoir deux pans, dont l'inclinaison doit être comprise entre 40° et 52°. Les débords de toitures, les chiens assis, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés. A l'exception des vérandas et des extensions de bâtiments agricoles.

2. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées à condition qu'elles ne concernent que les constructions de seconde ligne.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

4. Les clôtures doivent être constituées :
   - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale);
   - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
   - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

5. Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
   - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.

6. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
   - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.

7. La reconstruction à l'identique de mur et portail d'ancienne ferme est autorisée.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 300m^2 doit être consacré à des aménagements paysagers.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article 6 UA), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

3. Les locaux à ordures devront être dissimulés par un écran végétal ou une palissade.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux extensions récentes des communes, à caractère résidentiel, réalisées essentiellement sous forme pavillonnaire.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

La zone UB comporte :

- **un secteur UBr** qui correspond à une zone où la possibilité de réaliser un « schlupf » en limite mitoyenne est préservée. Cette disposition ne concerne que la commune de Rittershoffen ;
- **un secteur UBc** qui correspond à une zone regroupant : maison de retraite, logements sous forme de collectifs et équipement public ;
- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, ou la dominante végétale doit être préservée.
- **un secteur UBh** qui correspond à une zone où le tissu urbain est lâche, comporte un certain nombre dents creuses et où les règles d'implantation et d'aspect extérieur sont particulières et spécifiques à la commune de Hatten.

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

Article 1 UB: Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existants.
3. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

6. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les parcs d'attraction ouverts au public ;
   - les dépôts de véhicules.

<u>De plus, sont interdit dans le secteur de zone UBj :</u>

7. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, d'activité commerciale, artisanale et industrielle.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations et d'être utiles aux besoins quotidiens des habitants.

3. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités commerciales, artisanales et industrielles à condition de ne pas générer de risques, de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câble, lignes, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement) ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements, sous réserve d'emprunter les chemins existants ou à créer et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

5. Seules sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
   - 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;

- 20 % d'emprise au sol pour les activités et plafonné à 400 m².

Dans le secteur de zone UBj :

6. Les abris de jardin sont autorisés à condition:
   - que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² ;
   - que la hauteur n'excède pas 3 mètres ;
   - que leur nombre soit limité à 1 par unité foncière.

7. Toutes voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile.

8. Les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles ne dépassent pas 6 unités.

9. Les extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient limitées à 10% de l'emprise au sol, avec un plafond maximal de 50 m².

10. Les serres maraîchères à condition que :
    - l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² ;
    - que la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur.

2. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

3. Dans l'intérêt de la sécurité, les accès sur les voies publiques suivantes sont limités à un seul par propriété le long des axes suivants :
   - la RD 243 ;
   - la RD 344 ;

- la RD 28.

Voirie publique ou privée

4. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

6. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Toutefois ce chiffre peut être dépassé si la collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

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

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les règlementations en vigueur.

3. En l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome aux normes, suivi, soit d'une infiltration des eaux si les caractéristiques des sols le permettent, soit d'un rejet vers un émissaire pluvial ou le milieu naturel, après accord préalable du gestionnaire du réseau ou milieu récepteur

4. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage, ...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

11. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

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

13. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 UB : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions doivent être implantées à l'alignement défini par le plan des façades des constructions avoisinantes.

2. Nonobstant les dispositions de l'alinéa 1 du présent article, aucune construction ne pourra s'implanter avec un recul supérieur à 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En zone UBh

3. Sauf disposition graphique contraire, les constructions s'implanteront :
   - soit à l'alignement défini par le plan des façades des constructions avoisinantes,
   - soit avec un recul maximum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

3. aux constructions de faible emprise, disjointes du bâtiment principal, à condition que :
   - leur hauteur maximale hors tout n'excède pas 3 mètres ;
   - leur emprise au sol n'excède pas 20 m² ;

4. aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.

5. aux aménagements, transformations ou extensions 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.

6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques, etc.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les implantations sur limites séparatives sont autorisées à condition que la longueur des bâtiments implantés sur limite n'excède par 9 mètres par limite.

Dispositions particulières

4. En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur limite, la construction à édifier pourra s'accoler à la surface complète du mur ou du pignon en attente, sans en dépasser ni la hauteur, ni la longueur, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2 du présent article.

5. Dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de constructions réalisées de manière cohérente et coordonnée sur plusieurs terrains contigus.

6. Les bassins des piscines non couvertes, enterrées ou non, doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

7. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires 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 ;

8. aux aménagements, transformations ou extensions 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.

De plus, dans le secteur de zone UBr

9. Les façades des constructions pourront être implantées en recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales dans les mêmes conditions que les constructions implantés sur limites séparatives.

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

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UB : Emprise au sol

Dans les zones UB, UBc et UBr

1. Non règlementé

Dans le secteur de zone UBj

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder 20 m^2 par unité foncière.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport :
   - au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
   - au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente

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

Dans les zones UB, UBh et UBr

3. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 10,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
   - 7,50 mètres à l'égout du toit.

4. La construction pourra au maximum être composée de 3 niveaux.

5. Au-dessus de 7,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximale à l'égout et incliné à 45°.

Dans les zones UBc

6. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
   - 15,50 mètres au point le plus haut de la construction ;

Dans le secteur de zone UBj

7. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut.

Dispositions particulières

8. La hauteur maximale des constructions de faible emprise, disjointes du bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction.

9. La règle définie à l'alinéa 3 du présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

10. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 10,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

11. La hauteur maximale des serres maraîchères ne peut excéder 3 mètres au point le plus haut de la construction.

Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Toitures

1. Les pans de toitures des bâtiments principaux doivent être avoir une inclinaison comprise entre 40° et 52°. Les débords de toitures, les demi-croupes ainsi que les pans cassés sont autorisés.

2. En zone UBh, les pans de toitures des bâtiments principaux doivent avoir une inclinaison inférieure à 52°.

3. Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.

4. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

5. Les clôtures doivent être constituées :
   - par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale);
   - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
   - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

6. Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
   - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.

7. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
   - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

3. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

4. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. 30 % au moins de la superficie de chaque terrain de plus de 400 m^2 doit être consacré aux espaces verts, en dehors de toute minéralisation.

2. Les locaux à ordures devront être dissimulés par un écran végétal ou une palissade.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non règlementé

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée, 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, scolaire, sportive et de loisirs, et de santé.

La zone UE comporte :

- **un secteur UE1** qui correspond à une zone de terrains de sport, loisirs ou les possibilités de construction sont limitées.

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 UE.

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

Dans la zone UE :

1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'équipements et assurant des missions de services public.

2. Les installations et travaux divers suivants :
   - les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - les aires de stationnement ;
   - les aires de jeux et de sport.

3. Les réseaux d'infrastructures et leurs annexes techniques.

4. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaire au bon fonctionnement des équipements culturels, sportifs et scolaires ou liées à ceux-ci.

Dans le secteur de zone UE1:

6. Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs à condition que leurs usages soient compatibles avec le milieu environnant.

7. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

8. Le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UE : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

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

Voirie publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 5 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les règlementations en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

7. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

10. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

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

Article 5 UE : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Cas des voies routières

1. Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture.

2. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

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

Dispositions générales

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;

3. aux aménagements, transformations ou extensions 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 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UE : Emprise au sol

Dans le zones UE

1. Non règlementé

Dans le secteur de zone UE1

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
   - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
   - les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie;
   - Les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans le zones UE

3. Non règlementé

Dans le secteur de zone UE1

4. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
   - 6 mètres au faitage ou à l'acrotère, pour les bâtiments d'habitation ;
   - 10 mètres au point le plus haut pour les autres constructions.

Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

1. Les parties laissées libres de toute construction devront être aménagées en privilégiant les espaces verts paysagers.

Dans le zones UE

2. 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré à des plantations.

Dans le secteur de zone UE1

3. 40 % au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré à des plantations.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UE : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

La zone UX 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 UX comporte :

- un **secteur UXa** qui correspond à une zone à usage principal d'activités artisanales, industrielles et de services.
- un **secteur UXc** qui correspond à une zone à vocation principalement commerciale.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les dépôts à ciel ouvert et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières.
4. Les remises et abris de jardin.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les installations classées à conditions
   - qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisances incompatibles avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ;
   - ou dans le cas contraire que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter à des niveaux acceptables les risques.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

3. Les habitations à conditions :
   - qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - que leur nombre soit limité à une par unité foncière ;
   - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent.

4. Seules sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
   - 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
   - 20 % d'emprise au sol pour les activités et plafonné à 400 m².

5. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Dans le secteur de zone UXa :

6. Le commerce à conditions :
   - qu'il soit lié à une activité admise dans la zone,

- qu'il soit lié à une production réalisée sur place.

Dans le secteur de zone UXc :

7. Les dépôts de véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

8. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.

Voirie publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

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

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Dans le secteur de zone UXa

4. Toutes constructions ou installations devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

11. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptée depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptée depuis les lisières boisées.

Dispositions particulières

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique, etc.

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

Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;

3. 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 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UX : Emprise au sol

<u>Précision</u> : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

<u>Mode de calcul</u>

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

<u>Dans le secteur de zone UXa :</u>

2. La hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.

<u>Dans le secteur de zone UXc :</u>

3. La hauteur maximale hors tout est limitée à 12 mètres.

Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords

<u>Rappel</u> : 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.

<u>Aspect extérieur</u>

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

<u>Toitures</u>

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple, sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Les clôtures

4. 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.

5. La hauteur des clôtures, mesurés par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :
   - 2,00 mètres pour les haies végétales,
   - 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

1. 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doit être consacré à des plantations.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UT

La zone UT est une zone destinée à accueillir des constructions et installations liées à des activités qui valorisent et / ou utilisent la ressource géothermale et ses substances connexes dans leur processus.

La zone UT couvre deux secteurs :

- Un secteur situé à l'Ouest du village de Schwabwiller ;

  Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « SECTEUR n°7 : Betschdorf – Schwabwiller – Projet géothermie et lithium ».
- Un secteur situé au Sud-Ouest du village de Rittershoffen et dans lequel est implantée la centrale géothermique de Rittershoffen.

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

Article 1 UT : Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.

3. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade.

4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrage d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

5. Les constructions et installations liées à l'activité géothermique et ses substances connexes, ou à une activité qui valorise ce type de ressource

6. Les entrepôts et bureaux, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone

7. Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement de la zone

8. Le périmètre est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles. Il importe aux constructeurs de prendre toutes précautions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

9. Les occupations et utilisations du sols autorisées doivent être compatibles avec l'OAP.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UT : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.

Voirie publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3. Les voies nouvelles en impasses sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 UT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

4. Toutes construction ou installations devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

5. La gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée, dans le respect de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'atteindre l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.

   Une portion du territoire de plusieurs communes, dont Schwabwiller, est impactée par l'arrêté Préfectoral du 14/11/2008, modifié, portant suspension provisoire de certains usages de l'eau des nappes souterraines et superficielles relatif à l'ancienne exploitation minière d'hydrocarbures de Merckwiller-Pechelbronn.
   Selon la technique mise en œuvre pour l'infiltration des eaux pluviales, celle-ci pourra être contrainte par les dispositions de l'arrêté du 14/11/2008.

   En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage…) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu du rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

   Toutefois, lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être raccordées au réseau collecteur, s'il existe et dans le respect de la réglementation en vigueur.

6. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008.

Electricité et télécommunications

8. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 UT : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer :
   - Route départementale RD 243 : minimum de 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions ;
   - Autres voies : minimum de 5 mètres de l'alignement.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptées depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Dispositions particulières

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformations électriques, etc.

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

Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. 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.

3. 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 UT : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 UT : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol est à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UT : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.

2. La hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.

Article 11 UT : Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les clôtures

2. 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.

3. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder : 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

Article 12 UT : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

- Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, en tenant compte des critères suivants : personnels, visiteurs, fonctionnement, etc.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

2. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,5 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

3. Un espace dédié au stationnement des vélos, clos et couvert (ou au minimum abrité des intempéries) et aisément accessible, doit être prévu. Cet espace peut être mutualisable entre plusieurs constructions.

Article 13 UT : Espaces libres et plantations

1. 10% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des espaces de pleine terre accompagnés de plantations.

2. Les marges de recul et de retrait de la construction mentionnées aux articles 6 UT et 7 UT doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations.

3. Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments.

4. Les places de stationnement destinées aux véhicules légers seront réalisées en structure perméable.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UT : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

La zone IAU est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est l'habitat mais admettant par ailleurs des activités artisanales commerciales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Elle comprend plusieurs secteurs urbanisables dans le cadre du présent PLU sous conditions :

- Le **secteur IAU1** est destiné à accueillir des opérations d'ensemble d'habitat, dont l'urbanisation est prévue par tranche de surface minimale d'opération ;
- Le **secteur IAU2** est destiné à accueillir des opérations d'ensemble d'habitat, dont l'urbanisation est prévue sur l'ensemble de l'opération.

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

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole nouvelle.
2. Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
3. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules.

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

Conditions de l'urbanisation

1. L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction d'ensemble.

Dans le secteur de zone IAU1

2. L'urbanisation satisfaisant aux conditions particulières suivantes :
   - Chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, ou la totalité d'une zone d'une surface inférieure à 1 hectare, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité des terrains restants.
   - La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
   - Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité qui doivent être dimensionnés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Dans le secteur de zone IAU2

3. L'urbanisation de la zone doit porter sur la totalité de la superficie.

Occupations et utilisations du sol admises

4. Les constructions, les aménagements et les activités commerciales, artisanales, industrielles à condition qu'elles n'engendrent pas de risques, de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

6. Les bassins nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;

7. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU: Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 4 mètres de largeur.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie

8. Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Toutefois ce chiffre peut être dépassé si la collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

Article 4 IAU: Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

Eaux de ruissellement

4. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

5. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

6. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

7. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

10. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas

où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

11. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
   - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. Les bassins des piscines non couvertes, enterrées ou non, doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles pas ne s'appliquent pas :

3. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

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

- Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAU: Emprise au sol

Disposition générale

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

2. Ces règles ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière dont la superficie est inférieure à 400 m^2.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectifs.

Article 10 IAU: Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

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

Dans le secteur de zone IAU1 :

3. La hauteur maximale ne peut excéder :
   - 12,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
   - 9,50 mètres à l'égout.

4. Au-dessus de 9,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximal à l'égout et incliné à 45°.

5. La construction sera au maximum composée de 4 niveaux.

Dans le secteur de zone IAU2:

6. La hauteur maximale ne peut excéder :
   - 10,50 mètres au point le plus haut de la construction ;
   - 7,50 mètres à l'égout.

7. Au-dessus de 7,50 mètres il peut être aménagé au maximum un étage en attique, dont le volume est limité sur un plan partant de la hauteur maximal à l'égout et incliné à 45°.

8. La construction sera au maximum composée de 3 niveaux.

Dispositions particulières

9. La règle définie à l'alinéa 3 et 5 du présent article ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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.

Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

1. Les clôtures doivent être constituées :
   - Par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale) aux formes libres ;
   - et/ou par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres ;
   - et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

2. Les clôtures en limite de l'espace public auront une hauteur maximale de :
   - 1,20 mètres, mur bahut éventuel compris.

3. Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :
   - 1,80 mètres, mur bahut éventuel compris.

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser hors zone UA*" du présent règlement.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 m, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

1. 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations.

2. En cas de recul par rapport à l'alignement (cf. article 6 UA), la partie laissée libre sera principalement aménagée en espace planté sauf espaces réservés pour les accès et le cas échéant le stationnement.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU: Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUX

La zone IAUX est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à moyen terme dont la vocation principale est d'accueillir des activités artisanales commerciales et de services.

La zone IAUX est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Le secteur IAUX correspond à l'extension de la zone d'activité de Betschdorf (ZA du Bannholz) entre la rue des Marais au nord et rue du Moulin au sud.

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

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole.
2. Les dépôts à ciel ouvert et de déchets de toutes natures.
3. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières.
4. Les remises et abris de jardin.
5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - les garages collectifs de caravanes,
   - les parcs d'attraction ouverts au public,

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les installations classées à condition
   - qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sol admise dans la zone ;
   - qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes
   - ou dans le cas contraire que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables.

2. 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.

3. Les habitations à conditions :
   - qu'elles correspondent à des logements de fonction liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
   - que leur nombre soit limité à une par unité foncière ;
   - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent.

4. Le commerce à conditions :
   - qu'il soit lié à une activité admise dans la zone,
   - qu'il soit lié à une production réalisée sur place.

5. Les dépôts de véhicules destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à une activité admise dans la zone.

6. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade.

7. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUX : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.

Voirie publique ou privée

2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3. Aucune voie publique ou privée destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 100 mètres de longueur au total et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

3. Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

4. Toutes constructions ou installations devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux de ruissellement

5. L'infiltration des eaux sur la parcelle ou leur réutilisation est fortement recommandée.

6. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites "circulables" (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.

7. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

8. En l'absence de réseau public séparatif, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

9. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

11. A Betschdorf et ses villages annexes, le rejet des eaux pluviales pourra être exceptionnellement dirigé vers le réseau public d'assainissement dans le cas où aucune autre solution ne peut être appliquée (infiltration, rejet vers un réseau pluvial ou vers le milieu naturel). Le débit maximal admissible autorisé

au réseau d'assainissement sera alors fixé conformément au règlement d'assainissement en vigueur sur la commune.

Electricité et télécommunications

12. Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAUX : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptée depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les lisières boisées.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

4. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électriques, etc.

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

Dispositions générales

1. Les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

2. 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.

3. 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 IAUX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUX : Emprise au sol

<u>Précision</u> : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUX :Hauteur maximale des constructions

<u>Mode de calcul</u>

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

2. La hauteur maximale hors tout est limitée à 15 mètres.

Article 11 IAUX :Aspect extérieur et aménagement des abords

<u>Rappel</u> : 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.

<u>Aspect extérieur</u>

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

<u>Toitures</u>

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple, sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Les clôtures

4. 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.

5. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :
   - 2,00 mètres pour les haies végétales,
   - 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

Article 12 IAUX :Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements.

Stationnement des deux-roues

4. Toutes les constructions d'habitation devront comporter un local fermé – ou au minimum abrité des intempéries – prévu pour le stationnement des vélos. Dans le cas où il s'agit d'un abri ouvert, il devra être équipé de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

5. Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de 1,50 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAUX :Espaces libres et plantations

1. 10 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUX :Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

La zone IIAU recouvre des espaces réputés inconstructibles en l'état, sur lesquels les comblements et/ou extensions des agglomérations du HATTGAU peuvent être envisagées dans l'avenir.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – se fera obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle nécessitera au préalable la modification ou la révision du présent PLU.

Le secteur **IIAU** correspond aux extensions de zones à vocation principale d'habitat.

Section IV : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IIAU: Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IIAU.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
   - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les parcs d'attraction ouverts au public ;
   - les dépôts de véhicules.

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

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux fouilles archéologiques.

2. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

3. Les canalisations, travaux, et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Section V : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAU à 5 IIAU

Non réglementé.

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

1. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
   - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. Ces règles pas ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative ;

Articles 8 IIAU à 14 IIAU

Non réglementé.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUX

La zone IIAUX recouvre des espaces non équipé, réputés inconstructibles en l'état, sur lequel l'extension des agglomérations du HATTGAU peuvent être envisagées dans l'avenir.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces – si elle se réalise – se fera obligatoirement sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle nécessitera au préalable la modification ou la révision du présent PLU.

Le secteur **IIAUX** correspond à :

- l'extension de la zone d'activité de Betschdorf à l'Ouest de la zone d'activité existante (ZA du Bannholz) ;

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

Article 1 IIAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 IIAU.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
   - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - les parcs d'attraction ouverts au public ;
   - les dépôts de véhicules.

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

1. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux fouilles archéologiques.

2. Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

3. Les canalisations, travaux, et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et leurs ouvrages techniques, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAUX à 5 IIAUX

Non réglementé.

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

1. Les constructions situées en première ligne doivent être implantées :
   - soit à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer ;
   - soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

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

<u>Dispositions générales</u>

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

Dispositions particulières

- Ces règles pas ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance de 0,80 mètre de la limite séparative.

Articles 8 IIAUX à 14 IIAUX

Non réglementé.

CHAPITRE V. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUT

Définition de la zone (éléments de présentation non opposables)

La zone IAUT est une zone naturelle, destinée à l'urbanisation à court terme, correspondant au projet de création d'un parc d'excellence industrielle dédié à l'utilisation des ressources géothermiques à Hatten.

La zone accueillera donc des activités industrielles utilisant et/ou valorisant la ressource géothermale (chaleur) et ses substances connexes (Lithium) dans leur processus.

Aucun forage géothermique ne sera réalisé au sein de la zone.

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La zone IAUT est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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

Article 1 IAUT : Occupations et utilisations du sol interdites

1. La création d'exploitation agricole et forestière,
2. Les activités artisanales,
3. Les commerces,
4. Les restaurants, sauf ceux mentionnés à l'article 2 IAUT,
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sauf ceux mentionnés à l'article 2 IAUT,
6. Les hébergements hôteliers et touristiques,
7. Les habitations,
8. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières,
9. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
   - Le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
   - Les garages collectifs de caravanes,
   - Les parcs d'attraction ouverts au public.
10. Dans les secteurs concernés par la présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappe phréatique les sous-sols sont interdits, sauf conditions particulières mentionnées à l'article 2 IAUT.

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

1. Les occupations et utilisations du sols autorisées doivent être compatibles avec l'OAP,
2. La zone ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
3. Les activités industrielles en lien avec l'utilisation et ou la valorisation de la géothermie profonde et ses substances connexes,
4. Les entrepôts, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone,
5. Les bureaux, à condition d'être liés à une activité admise dans la zone,
6. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics (d'eau, d'énergie, d'assainissement, de téléphonie, etc.),
7. Les restaurants d'entreprise nécessaires au fonctionnement de la zone,
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sols admises dans la zone, dans le cas de fouilles archéologiques, aux travaux de renaturation / compensation ou qui contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage,
9. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade, et à condition d'être liés à une activité industrielle.
10. Pour les secteurs concernés par la présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappe phréatique, les constructions devront être conçues de manière à prévenir tout risque. Si la réalisation d'un sous-sol s'avère nécessaire, alors un dispositif devra être mis en place afin d'assurer son étanchéité (cuvelage…).

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUT : Conditions de desserte des terrains par la voirie

Accès

1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.

2. Aucun accès direct aux Routes Départementales D28 et D197 n'est autorisé.

Voirie publique ou privée

3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4. Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition d'être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Article 4 IAUT : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

1. Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées

2. La totalité des eaux usées domestiques devra être évacuée dans le réseau public d'eaux usées, selon les dispositions techniques en vigueur. Si les effluents domestiques sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis avant rejet dans le réseau public à un pré-traitement approprié validé par les services techniques du concessionnaire.

3. Les effluents d'eaux usées de toutes constructions ou installations devront être gérées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

   - **Pour les eaux usées domestiques**, en cas d'absence de réseau public, il pourra être mis en place un système de gestion d'assainissement autonome dans le respect de la réglementation soumis à validation des services techniques du concessionnaire.

   - **Les eaux usées d'activités ou industrielles** devront être gérées à la parcelle : traitement, stockage tampon, infiltration dans le sol.
     En cas d'impossibilité justifiée et argumentée d'infiltration dans le sol, le rejet devra se faire à débit limité vers le milieu naturel superficiel. Le débit de fuite surfacique des dispositifs est dimensionné par

l'application d'un débit spécifique en L/s/ha issu de la zone aménagée qui devra être inférieur ou égal en toutes circonstances au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.
Toutes les dispositions et dispositifs liés aux eaux usées d'activités ou industrielles devront être validés par les services techniques du concessionnaire.

Eaux de ruissellement

4. La gestion des eaux pluviales devra en premier lieu être assurée à l'échelle de la ZAC, sur les espaces communs mutualisés indiqués sur le schéma de synthèse de l'OAP, sans raccordement au réseau public, dans le respect de la réglementation en vigueur. Il s'agit d'atteindre l'objectif de zéro rejet d'eaux pluviales dans les réseaux.
   Dans le cas où ces espaces n'auraient pas la capacité d'assurer la gestion intégrale des eaux pluviales, la partie restante sera gérée à l'échelle de chaque lot.

5. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage…) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu du rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.

6. Toutefois, lorsque cela n'est pas possible, les eaux pluviales pourront, sur justification technique et après validation du gestionnaire, être raccordées au réseau collecteur, s'il existe et dans le respect de la réglementation en vigueur.

7. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables », ouvertes à la circulation ou au stationnement de poids lourds, devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension.

8. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur, notamment l'arrêté du 21 août 2008.

Electricité et télécommunications

9. Les réseaux seront posés en souterrain.

Géothermie

10. Toute construction ou installation devra valoriser au mieux la ressource géothermique disponible soit dans un processus de production et/ou pour l'alimentation énergétique des bâtiments et installations.

Article 5 IAUT : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Les constructions et installations doivent s'implanter avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer :
   - Routes départementales : minimum de 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions ;
   - Autres voies : minimum de 5 mètres de l'alignement.

Cas des forêts

2. Les constructions et installation nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptées depuis les lisières boisées, conformément au plan de zonage.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformations électriques, etc.

4. Aux voies vertes dont l'aménagement est indiqué à l'OAP, à l'exception de celle prévue le long de la voie de desserte routière interne à la zone.

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

Dispositions générales

1. Lorsque la limite séparative est une zone agricole (A) ou naturelle (N), alors les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum. Une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.
2. Il devra être respecté un recul de 5 mètres minimum du cimetière, conformément au retrait indiqué sur le plan de zonage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

3. 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.

Article 8 IAUT : Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

1. Une distance entre deux bâtiments non contigus peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 9 IAUT : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. Il n'est pas fixé de règle.
   Toutefois, le projet devra respecter les orientations de l'OAP qui précise les attentes sur la densité des constructions et l'optimisation de l'occupation des lots.

Article 10 IAUT : Hauteur maximale des constructions

1. Il n'est pas fixé de règle. Cependant, les constructions devront veiller à limiter leur impact paysager :
   - un traitement des façades des constructions devra être réalisé afin d'assurer leur intégration paysagère ;
   - l'implantation des ouvrages techniques, tels que les cheminées, silos, tours de fabrication… devra être étudiée de façon à favoriser leur intégration dans le paysage urbain et ainsi limiter leur impact visuel dans l'environnement.

   Le pétitionnaire se référera aux documents de la ZAC, notamment le CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales) et CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain).

Article 11 IAUT : Aspect extérieur et aménagement des abords

Rappel : 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. (R.111-27 du Code de l'Urbanisme)

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toitures

2. Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple, sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.
   Ils devront être organisés de façon cohérente et ordonnancée dans la composition architecturale du bâtiment concerné. Des formes générales

simples et rectangulaires, sans décrochés, ni redents sont à privilégier pour assurer une forme homogène.
Les traqueurs solaires et les installations au sol sont toutefois proscrits.

Les clôtures

4. 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.

5. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder : 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

6. En cas de clôture, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune, sauf justification pour des motifs techniques ou de sécurité.

Article 12 IAUT : Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

1. Le nombre d'emplacements de stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité attendue.
   Le nombre d'emplacement sera évalué au regard des critères suivants : personnels, visiteurs, fonctionnement, recours à des sous-traitants, etc.

2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et réalisé conformément aux modalités définies par l'OAP.

3. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile est de 5 x 2,5 mètres, non compris les dégagements.

4. Selon la nature des activités, des places de stationnement réservés aux poids lourds devront être prévues et réalisées au sein des lots.

Stationnement des deux-roues

5. Un ou plusieurs espaces dédiés au stationnement devront être prévus conformément à la réglementation en vigueur (Cf. articles L.113-18 et suivants du Code la Construction et de l'Habitation).

Article 13 IAUT : Espaces libres et plantations

1. Le projet devra respecter l'objectif en matière de réalisation d'espaces verts de pleine terre indiqué sur le plan de zonage.

2. Les marges de recul et de retrait des constructions mentionnées aux articles 6 IAUX et 7 IAUX doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment avec des plantations d'arbres de haute tige.

3. Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers réalisées en extérieur seront intégralement réalisées en revêtement perméable.

4. Les aires de stationnement réalisées en extérieur et inférieure à 500 m^2 devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 3 places de stationnement.
   Pour les aires supérieures à cette superficie, elles devront être réalisées conformément à la réglementation relative à l'installation de dispositif de gestion des eaux pluviales et d'ombrages sur les parcs de stationnement.

5. Les arbres devront être plantés à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

6. Les essences locales doivent être privilégiées.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUT :Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.
« Nota Bene : Disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014 »

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

La zone A comporte :

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

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 A.

2. De plus sont interdit les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures ;
   - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
   - les parcs d'attraction ouverts au public ;
   - les dépôts de véhicules.

De plus, sont interdit dans le secteur de zone Acm :

3. Toutes les constructions à usage d'habitation.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone :

1. Les extensions des constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU,
   - dans la limite de 60 % de l'emprise au sol existante plafonnées à 300 m^2 ;
   - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant.

2. Les abris de pâture nouveaux, nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, à conditions :
   - qu'ils soient dépourvus de fondation,
   - qu'ils soient ouverts sur au moins 1 côté,
   - que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas 40 m^2
   - que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m.

3. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

4. 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.

5. Les opérations prévues aux emplacements réservés.

6. Les serres maraichères nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, quelle que soit leur superficie.

7. Les miradors liés à la chasse.

8. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisées classés au titre de l'article L. 130-1 et des espaces plantés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Sont admis dans le secteur de zone Acm :

9. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité d'une exploitation apicole à condition d'être regroupés sur une même unité foncière.

10. Le commerce, à condition qu'il soit lié à l'activité apicole et à une production réalisée sur place.

De plus, sont admis dans le secteur de zone Ac :

11. Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière.

12. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions :
    - 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.
    - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ;
    - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 70 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.

13. Seules sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
    - 20 m² d'emprise au sol pour les habitations ;
    - 400 m² d'emprise au sol pour les activités.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Accès

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

2. Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les cheminements piétons ou les pistes cyclables.

Voirie publique ou privée

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

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées:

2. Toutes constructions ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées devront être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux de ruissellement

4. 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

5. Le stockage et la récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques sont autorisés, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

7. En cas de réseaux aériens, la pose de gaines enterrées en attente pourra être exigée afin de permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsque celui-ci aura fait l'objet d'une mise en souterrain.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
    a. routes départementales : minimum 35 mètres de l'axe pour toutes les constructions le long de la RD 263 et minimum 25 mètres de l'axe pour toutes les constructions le long des RD 228 et RD 243 ;
    b. autres routes départementales : minimum 15 mètres
    c. autres voies et chemins y compris du domaine privé : minimum 5 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptée depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Cas des forêts

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptée depuis les lisières forestière.

Disposition particulière

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique, etc.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre.

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

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

Article 9 A : Emprise au sol

Dans le secteur de zone Ac :

1. Non réglementé

Dans le secteur de zone Acm :

2. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dispositions particulières

3. Les dispositions de l'alinéa 1 ne s'appliquent pas aux serres maraîchères, qui ne sont pas limitées en superficie.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
   - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
   - les ouvrages spéciaux et d'intérêt collectifs, tels que les antennes de téléphonie ;
   - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans la zone A :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres.

4. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 3,5 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans le secteur de zone Ac :

5. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
   - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
   - 12 mètres pour les constructions et installations à usage agricole et production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur de zone Acm :

6. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
   - 7 mètres pour l'ensemble des constructions.

Article 11 A : Aspect extérieur

Rappel : 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.

Aspect extérieur

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doivent être en harmonie entre elles.

3. Pour les teintes dominantes, l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite.

Toitures

4. Les toitures doivent présenter des volumes simples au traitement homogène.

5. Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple sont autorisés à condition d'une bonne intégration visuelle.

Dispositions particulières pour les constructions et installations liées à une unité de méthanisation :

Les façades seront constituées de matériaux de couleur vert foncé, ou gris clair ou en bardage bois.

Les matériaux recouvrant les structures devront être de couleur vert foncé ou gris clair, ou constitués de panneaux photovoltaïques.

Les clôtures

6. 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.

7. La hauteur de clôtures, mesurées par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :
   - 2,00 mètres pour les haies végétales,
   - 2,50 mètres pour les grilles, grillages et autre dispositif à claire-voie.

   Exception :

   La hauteur des haies végétales n'est pas limitée autour des constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable pour permettre la constitution d'un écran végétal.

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article 13 A : Espaces libres et plantations

L'aménagement paysager des constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable devra prendre en compte les effets de covisibilité depuis les voies routières et les espaces habités pour créer un véritable écran végétal.

Il se traduira par la mise en place de plantations constituées par des haies champêtres d'essence locale (charmilles, mirabelliers, prunelliers, noisetiers, ou autres essences similaires) de taille variées (arbres et arbustes).

Le périmètre de l'unité foncière devra être planté sur au moins 50% de son linéaire.

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements publics, représentent l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère.

Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, terres agricoles, abords des cours d'eaux, zones humides, friches, carrières, etc.

Dans leur ensemble, ces espaces constituent la trame paysagère des communes du HATTGAU et s'inscrivent également dans des écosystèmes plus vastes, dont ils contribuent à assurer la continuité dans le temps et dans l'espace.

La zone N comporte :

- **un secteur Nc** et secteur Nc1 qui correspondent à des zones naturelles où l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes est possible ;
- **un secteur Nca** qui correspond à une zone naturelle graviérable, réservée aux exploitations de carrières ;
- **un secteur Nv** qui correspond à une zone naturelle de vergers/jardins à préserver et entretenir ;
- **un secteur Nf** qui correspond à une zone naturelle boisée forestière ;
- **un secteur Ns** qui correspond à une zone naturelle pour le stockage de déchets inertes.

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.

2. De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leurs nombres, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
   - les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
   - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
   - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
   - les garages collectifs de caravanes ;
   - l'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
   - les parcs d'attraction ouverts au public ;
   - les dépôts de véhicules ;
   - le défrichement dans les *espaces boisés classés*, protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

1. Les ouvrages, les installations, les constructions, les travaux nécessaires et liés à l'ensemble des voiries et réseaux publics.

2. Les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).

3. 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.

4. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

5. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisées classés au titre de l'article L. 130-1 et des espaces plantés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

6. Les constructions et installations liées aux activités de pêche à condition qu'elles soient liées aux aménagements et à l'entretien des étangs de pêche existants.

7. **Sur la Commune de Hatten, dans les espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, seuls sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à la mise en œuvre de mesures de compensation écologique, ainsi qu'à l'entretien et la mise en valeur de ces espaces. Les cheminements de nature perméable y sont autorisés, y compris les chemins pour les grumiers. Seules des constructions légères, de faible envergure, peuvent y être implantées.
   Sur les zones de compensation de zone humide, sont strictement interdit tout remblais, imperméabilisation, mise en eau ou assèchement des zones humides existantes. Les « Constructions légères et de faible envergure » ne doivent pas être de nature à générer de tels impacts. Ils doivent aussi préserver la végétation.

<u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Ns:</u>

8. Le dépôt et le stockage de déchets inertes.

9. L'édification de clôtures, qui devront être entièrement démontées à la fin de l'exploitation du site.

10. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à la remise en état du site.

<u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Nv:</u>

11. Les abris de verger, de pâture ou de jardin, à conditions :
    - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ;
    - qu'ils soient dépourvus de fondation,
    - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 10 m^2,

<u>De plus, sont admis dans le secteur de zone Nf:</u>

12. Les constructions et installations nécessaires à la sauvegarde et l'exploitation des boisements ainsi qu'à la valorisation énergétique de la biomasse produite localement.

13. Les miradors liés à la chasse.

Sont admis dans le secteur de zone Nca :

14. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la carrière.

15. L'affouillement du sol et les exhaussements liés à l'exploitation du site.

16. Le dépôt et le stockage de matériaux inertes liés à l'exploitation du site.

Sont admis dans le secteur de zone Nc :

17. Dans les secteurs non soumis aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU :
    - dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, plafonnées à 100 m^2 ;
    - sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le milieu environnant ;
    - pour permettre la mise en conformité avec les réglementations sanitaires en vigueur.

18. Seules sont autorisés, dans les zones soumises aux risques d'inondation figurant au plan de règlement, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de :
    - 20 m^2 d'emprise au sol pour les habitations ;
    - 400 m^2 d'emprise au sol pour les activités.

19. L'hébergement hôtelier et la restauration à conditions :
    - que leurs usages soient compatibles avec le milieu environnant
    - que la construction respecte les règles de l'alinéa 16 ou 17 du présent article.

Sont admis dans le secteur de zone Nc1 :

19. Dans les secteurs non soumis aux risques d'inondation figurant au plan de règlement :
    - les extensions des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol ;
    - les annexes aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m2 d'emprise au sol ;

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Accès

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

Voirie publique ou privée

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

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Eaux usées:

2. Toutes constructions ou installations nécessitant une évacuation des eaux usées devront être assainies par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux de ruissellement

4. 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

Réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution :

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

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

1. Sauf disposition graphique contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées avec les reculs suivants par rapport aux voies et emprises publiques à modifier ou à créer :
    a. routes départementales : 35 mètres de l'axe pour toutes les constructions le long de la RD 263 et 25 mètres de l'axe pour toutes les constructions le long des RD 228 et RD 243 ;
    b. autres routes départementales : 15 mètres
    c. autres voies et chemins y compris du domaine privé : 6 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Cas des voies d'eau

2. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptée depuis les berges des cours d'eau et les fossés.

Dans l'ensemble de zone N à l'exception des secteurs de zone Nc, Nc1 et Nf:

3. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 30 mètres comptée depuis les lisières forestières.

Dans les secteurs de zone Nc et Nc1:

4. Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres comptée depuis les lisières forestières.

Dans le secteur de zone Nf :

5. Non réglementé

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

6. aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique, etc.

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

2. Les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre.

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

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

Article 9 N : Emprise au sol

Précision : l'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume du bâtiment. Les piscines n'entrent pas en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le secteur de zone Nv :

1. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructio ns ne peut excéder 20 m^2 par unité foncière.

Dans le secteur de zone Nc :

4. L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de zone Nca et Nf :

5. Non réglementé

Article 10 N : Hauteur maximum des constructions

Mode de calcul

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen de l'assiette de la construction.

2. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :
   - les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres et cheminées ;
   - les ouvrages spéciaux tels que les antennes de téléphonie ;
   - les aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans les secteurs de zone Nc et Nc1 :

3. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres.

4. En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 7,50 mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Dans le secteur de zone Nca :

Non réglementé

Dans le secteur de zone Nf :

5. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Dans le secteur de zone Nv :

6. La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
   - 3 mètres pour les abris de verger ou de jardin ;
   - 3,5 mètres pour les abris de pâture.

Dans le secteur de zone Ns :

7. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 mètres.

Article 11 N : Aspect extérieur

<u>Rappel</u> : 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.

<u>Aspect extérieur</u>

1. Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2. En cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, l'ensemble des façades doivent être en harmonie entre elles.

3. Pour les teintes dominantes, l'utilisation de couleurs vives, blanches ou réfléchissantes est interdite.

Article 12 N : Stationnement des véhicules

1. Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Affouillement et exhaussements du sol

Creusement et surélévation de terrain, soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètre.

Il s'agit notamment des bassins, des étangs ou des réservoirs creusés sans mur de soutènement, des travaux de déblai ou de remblai nécessaires à la réalisation d'une voie.

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

Dépôt de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, aires de stockage de véhicules, non soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement, aires d'exposition ou de vente de caravanes, aires de garage de bateaux,..., ayant la capacité d'accueillir au moins 10 unités après aménagement même sommaire (accès, terrassements, ...)

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Clôture

Nécessitant un ouvrage (ce qui exclut les haies-vives ou fossés), elle permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

Sont soumis à autorisation de clôture notamment les murs (à l'exception des murs de soutènement destinés à épauler un remblai ou une terrasse qui ressortent du champ d'application du permis de construire), ouvrages à claire-voie, en treillis, clôtures de pieux, palissades, clôtures métalliques, grilles, herses, barbelés, lices, échaliers.

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ainsi que les clôtures de chantier sont exemptées du principe général de déclaration.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de

plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

(code de l'urbanisme, article R 123-10)

Constructions

Tous travaux, ouvrages ou installations entrant dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à un permis de construire ou à une déclaration de travaux.

Il s'agit de toutes constructions nouvelles ou de travaux exécutés sur des constructions existantes.

Construction annexe

Est considéré comme construction annexes, une construction non affectée à l'habitation et ayant un lien d'usage direct et reconnu avec une construction à usage d'habitation tels, garage, abri (vélos, poubelles, bois, outils de jardinage,…), remise (outils de jardin, de bricolage…), etc.

Construction isolée

Construction ne faisant pas partie d'une opération d'aménagement ou de construction (Permis d'Aménager (PA), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Association Foncière Urbaine (AFU), etc.)

Contiguïté

Des constructions contiguës sont des constructions ayant un contact, même limité, l'une avec l'autre, et donc constituant, de fait, une seule construction.

Dépendances

Construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal (remise, garage, abri de jardin, piscine couverte), d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 40 m^2, d'une hauteur maximale à la gouttière de 3 mètres et de 4,50 mètres de hauteur totale.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle. Elle prend notamment en compte les débords de toiture, ainsi que les balcons.

(d'après : Le PLU, Isabelle Cassin, Editions du Moniteur 2007)

Extension mesurée

Une extension dite mesurée d'un bâtiment correspond à une extension non disjointe de 20 % de Surface de plancher supplémentaire au maximum par rapport à la superficie du bâtiment d'origine

Largeur de plate-forme

On entend par largeur de plate-forme : la bande de roulement et les accotements et/ou trottoirs

Schlupf

La tradition locale dite du "*Schlupf*" est une pratique locale d'implantations destinée à faciliter les problématiques d'écoulement des eaux de toit ou de ventilation/éclairage des constructions qui ont donnée des modes d'implantations particuliers.

Il s'agit d'une sorte de passage étroit entre une construction et la construction voisine. Le "*schlupf*" est généralement un espace, un couloir de plus de 2 mètres de haut, et d'environ un mètre de largueur entre deux maisons.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m^2, celle d'une pièce isolée de 9 m^2.

La Surface de Plancher

Cette Surface de Plancher (SP) s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et à la SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme (Art. L. 112-1).

ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

	Type d'occupation du sol	*Nombre de places*
- habitat	- constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 200 m² - constructions dont la surface de plancher est à supérieure 200 m² et inférieure ou égale à 350 m² - construction de plus de 350 m² de surface de plancher : • par tranche entamée de 50 m² • au-delà de 200 m² de surface de plancher supplémentaire, nombre de places à prévoir pour 4 places créées *Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération.* *En aucun cas, le nombre de places exigées ne pourra être inférieur à 2 par logement, ni supérieure à 5 par logement.* *Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 4, la moitié des places devra être réalisée sur des aires extérieures facilement accessibles.*	2 4 4 + 1 2

ACTIVITÉS commerciales et de services :

- bureaux et services publics ouverts au public	- pour chaque tranche entamée de 20 m² de surface de plancher	1
- restauration, cafés	- établissement avec salle de consommation < à 100 m² de surface utile (SU) : - établissement avec salle de consommation > à 100 m² SU : • nombre de places par tranche entamée de 30 m² de salle (1e tranche non comprise)	- 2
- hôtellerie - gites	- par chambres	1
- commerce	- établissement avec surface de vente < à 50 m² de SV : - établissement avec surface de vente > à 50 m² SV : • nombre de places par tranche entamée de 30 m² de surface de vente (1e tranche non comprise)	- 1

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales :

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m² - au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m²	1 0,5

- locaux de stockage	- jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 100 m² - au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 500 m²	1 0,5