

Commune de Franois

Code INSEE : 25258

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU06 juin 2016
Modification simplifiée n°123 mai 2019
Modification simplifiée n°2.....28 juin 2021
Mise à jour n°1.....13 octobre 2023
Mise à jour n°2.....03 Avril 2026

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Titre I – Dispositions générales.....	3
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	7
Zone UA	8
Zone UB	17
Zone UH	26
Zone UY	33
Zone UE.....	40
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	46
Zone 1AU	47
Zone 2AU	55
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	58
Zone A.....	59
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles	65
Zone N.....	66
Annexe 1 – Dimension des aires de retournement préconisée par le Grand Besançon.....	73
Aire de retournement en « L »	74
Aire de retournement en « T »	74
Aire de retournement en « raquette symétrique ».....	75
Annexe 2 – Liste des espèces recommandées en cas d’installation de haies naturelles	76
Annexe 3 – Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et leur usage à l’intérieur et à l’extérieur des bâtiments.....	78

Titre I – Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Franois.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.3, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Franche Comté – Service Régional de l'archéologie ;

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :
 - 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
 - 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. »

Préservation des éléments de paysage

Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités

écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **UA**, zone correspondant au village ancien.
 - La zone **UB**, zone qui correspond aux secteurs d'extension de la commune, elle comprend :
 - un **secteur UBa** où l'urbanisation est limitée
 - un **secteur UB1** où l'aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante
 - La zone **UY** identifiant les zones d'activités, elle comprend :
 - un **secteur UYa** identifiant une zone où l'activité sera limitée sur le volet commercial
 - un **secteur UYa1**, sous-secteur de la zone UYa, dédié à l'accueil d'activités non nuisantes et non polluantes.
 - La zone **UE**, correspondant à une zone d'équipement.
 - La zone **UH** en partie desservie, admettant uniquement des évolutions de l'existant.
2. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **1AU**, zone à vocation d'habitat destinée à une urbanisation organisée, elle comprend le secteur suivant :
 - La zone **2AUy**, zone d'urbanisation future à vocation d'activités.
3. **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :
 - La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.
4. **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée qui comprend :
 - un **secteur Nco** identifiant des corridors écologiques liés aux zones humides à préserver.

ARTICLE 4 – Définitions

1. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. La notion d'extension mesurée des bâtiments existants

Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation.

La « mesure » est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

3. Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ces installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies par le livre V, Titre I, article L511-1 du Code de l'environnement :

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. ».

4. Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

5. Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UA, UB, UY, UE, UH

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'ancien village composé de bâtiments volumétriquement importants formant un ensemble architectural de qualité. Nous pouvons distinguer deux entités, la première concentrée au centre-ville de la commune, la seconde dans le secteur de La Félie.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de constructions à usage d'habitation de tout type. Elle peut également accueillir des commerces, équipements, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à usage agricole
3. Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux autorisés dans l'article UA-2.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
5. Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois.
6. Le camping et le caravanning
7. La construction de bâtiment à usage industriel
8. Le comblement des dolines

Il est interdit de démolir les éléments bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19.

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les entrepôts sont admis s'ils sont liés à une activité existante.

En tout état de cause, les constructions à usage d'activités sont admises dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction et de respecter l'article 11.

Les occupations et utilisations du sol à proximité de l'Eglise et de la Mairie, repérées au titre de l'article L151-19, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine ou architecturale de ces bâtiments et plus généralement de la Place George Maurivard.

En cas de réhabilitation ou adaptation des constructions historiques, repérées au titre de l'article L151-19 (E et F), il sera nécessaire de conserver la volumétrie existante ainsi que les matériaux d'origine (couverture, menuiserie...). De plus, les jardins associés aux constructions identifiées au centre de la commune (E) présentant un caractère remarquable, devront être préservés, ainsi seules les annexes et les piscines peuvent y être admises.

Les croix, calvaires et lavoirs repérés au titre de l'article L151-19 (C et D), devront être conservés. De plus, les occupations et utilisations du sol admises à proximité ne devront pas nuire à leur visibilité.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes – I3). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdit :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Lors de la création d'un portail d'accès il pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, un retrait entre le portail et l'emprise publique.
- c. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.
- d. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement de type de celles figurées en annexe.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées sur la parcelle
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.
- d. Chaque tènement devra prévoir à son échelle un dispositif de stockage et de récupération des eaux de pluie en aval de la toiture. Ce dispositif devra disposer d'une capacité suffisante pour chaque logement au regard des usages envisagés et ce, dans le respect des usages définis dans l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage » annexé au présent règlement.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble un dispositif mutualisé peut être réalisé, et dans ce cas celui-ci devra être enterré.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement les réseaux seront réalisés en souterrain par le promoteur ou l'aménageur.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

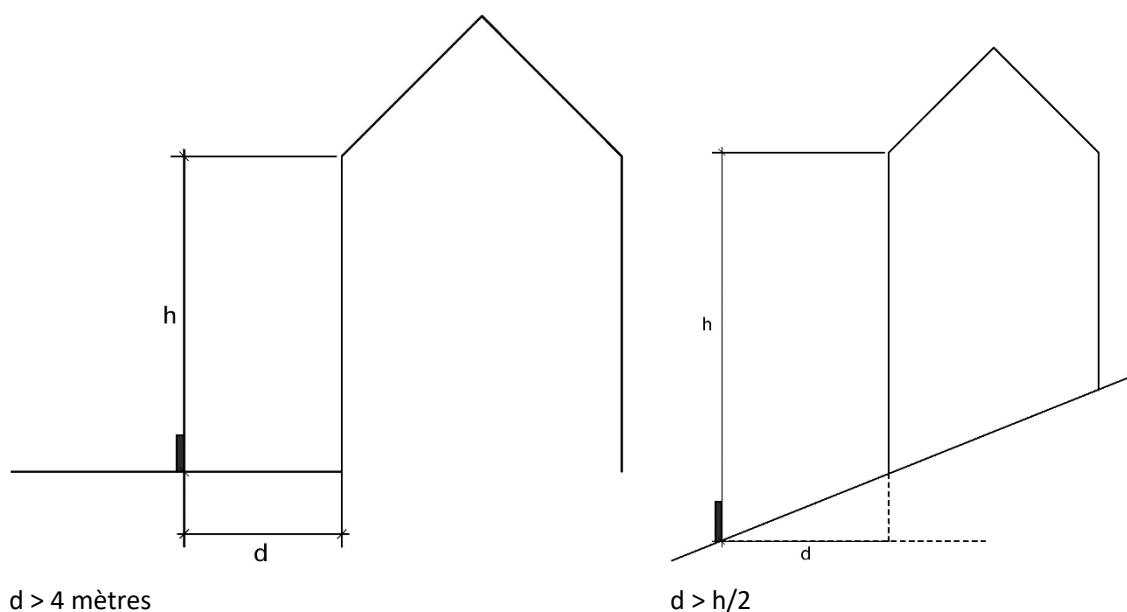
1. Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter ;

2. Dans les autres cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ne doit pas être inférieur à 2 mètres ;
3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité ;
4. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

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

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre les constructions non contiguës.

Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions

Pour les constructions nouvelles édifiées en ordre continu ou semi continu sur ou en recul de l'alignement, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage, à partir du point bas du sol existant.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions s'adapteront au mieux au terrain naturel, les déblais et remblais :

- seront limités à ce qui est techniquement indispensable,
- ne pourront pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- ne modifieront pas le terrain naturel en limite séparative.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit peinte ou enduites, en respectant le nuancier ci-dessous.
- soit en bardage. Ce bardage, s'il concerne l'intégralité de la façade, devra présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits. Dans le cas contraire, il pourra présenter des teintes proches de celles déjà existantes en façade.

Pour les constructions historiques, identifiées au titre de l'article L151-19 (A, B, E et F), le bardage en façade est interdit.

Nuancier :



Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de venir consulter le nuancier disponible en mairie.

Les menuiseries respecteront des tons ocre, gris ou blanc ; et les ferronneries présenteront des tons plus foncés tout en restant en harmonie avec la couleur des menuiseries.

L'emploi des teintes vives est interdit.

ANNEXES

Les annexes seront limitées sur un même tènement. Elles devront être composées autant que possible avec le bâtiment principal, en assurant une harmonie de leurs volumes, toitures, matériaux, couleurs, etc.

TOITURES

Les pentes des toitures devront être proches à celles des constructions existantes les plus voisines. En tout état de cause, les toitures présenteront deux pentes identiques, qui ne devront pas excéder 50°. Les croupettes sont possibles.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée (hors annexes et extensions qui n'ont pas l'obligation d'être végétalisées)
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Dans le cas de tuiles d'origine, il conviendra de les conserver et de les restaurer.

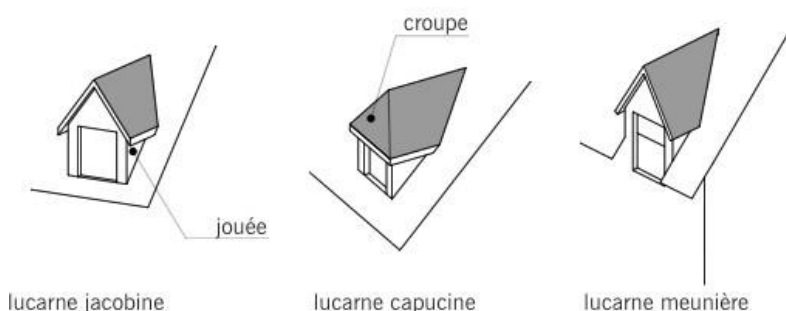
Ne sont admises que les couleurs situées dans la palette des rouges et bruns.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible

OUVERTURES ET PERCEMENTS

Sont admises :

- les fenêtres intégrées à la pente de toit
- les lucarnes suivantes :



En tout état de cause, ces ouvertures devront être plus hautes que larges pour respecter une proportion verticale. Il sera privilégié des volets battants en bois peints et sans écharpe, de modèle classique.

Les coffrets de volets roulant ne doivent pas dépasser du nu du mur extérieur et être installés entre tableaux. Ils seront dissimulés par un lambrequin présentant une teinte identique aux menuiseries des fenêtres.

CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les murets existants formés de pierre de pays en clôture, devront être conservés. L'entretien et la reconstruction de ces murets existants est admis sous réserve de préserver le caractère architectural et patrimonial initial de ces ouvrages.

En façade sur rue, les clôtures privilégiées seront constituées d'un mur en aspect de pierres du pays ou recouvert d'un enduit rustique.

Dans le cas d'un muret en pierre de pays de clôture, celui-ci pourra atteindre une hauteur de 1,80 mètres, sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et de s'intégrer dans le voisinage immédiat.

Les propriétés ne seront pas systématiquement ceintées.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementée. Les clôtures et haies devront notamment être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée

ARTICLE UA 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les habitations il sera prévu 2,5 places de stationnement par logement.
3. Dans le cas de services ou de commerces, il sera prévu une place de stationnement pour 25 mètres carrés de surface d'accueil ou de vente, une place pour 40 mètres carrés de bureaux, une place par chambre d'hôtel, trois places pour 10 mètres carrés de restaurant.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ce nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dans ce cas la création de parkings mutualisés pourra être envisagée.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.
2. Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 20 mètres carrés d'espaces verts collectifs par logement qui seront mutualisés.
3. 15 % minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60 % de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.
4. Les jardins associés aux constructions repérées au titre de l'article L151-23 (E), présentant un caractère remarquable, devront être préservés, seules les annexes et les piscines peuvent y être admises.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
2. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UA 16 – Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communication électronique

Dans le cadre d’opération d’aménagement d’ensemble il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond à l'extension du village ancien ; on y rencontre un bâti discontinu constitué principalement de pavillons individuels et d'ensemble collectifs dont la plupart ont été édifiés dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de constructions à usage d'habitation de tout type. Elle peut également accueillir des commerces, équipements, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elle comprend :

- un secteur **UBa**, partiellement équipé, situé dans le secteur de la Belle Etoile, le long de la RD673 où l'urbanisation sera limitée et ne sera pas densifiée, du fait de son éloignement vis à vis du centre de la commune.
- un secteur **UB1**, où l'aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le site.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations classées entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions à usage agricole
3. Les affouillements et exhaussements du sol hors ceux autorisés dans l'article UB-2.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
5. Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois.
6. Le camping et le caravanning
7. La construction de bâtiment à usage industriel
8. Le comblement des dolines

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est interdit de démolir les éléments bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19.

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

Rappel : *Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.*

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les entrepôts sont admis s'ils sont liés à une activité existante.

En tout état de cause, les constructions à usage d'activités sont admises dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction et de respecter l'article 11.

Les croix et calvaires repérés au titre de l'article L151-19 (C), devront être conservés. De plus, les occupations et utilisations du sol admises à proximité ne devront pas nuire à leur visibilité.

En cas de réhabilitation ou adaptation des constructions historiques, repérées au titre de l'article L151-19 (E), il sera nécessaire de conserver la volumétrie existante ainsi que les matériaux d'origine (couverture, menuiserie...).

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdit :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

Dans le secteur **UB1**, tout projet devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définis pour le site.

Ainsi, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation définie et dans le respect des objectifs de mixité sociale, il est demandé que la part de logement conventionné représente 30 % minimum des logements créés dans le secteur Gare.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Lors de la création d'un portail d'accès il pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, un retrait entre le portail et l'emprise publique.
- c. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.
- d. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement de type de celles figurées en annexe.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

Dans le secteur **UBa** : En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.
- d. Chaque tènement devra prévoir à son échelle un dispositif de stockage et de récupération des eaux de pluie en aval de la toiture. Ce dispositif devra disposer d'une capacité suffisante pour chaque logement au regard des usages envisagés et ce, dans le respect des usages définis dans l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage » annexé au présent règlement.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble un dispositif mutualisé peut être réalisé, et dans ce cas celui-ci devra être enterré.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement les réseaux seront réalisés en souterrain par le promoteur ou l'aménageur.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 16 mètres au moins de l'axe de la RD 11 entre les deux carrefours à sens giratoire (se reporter au plan de zonage)
- 4 mètres au moins de l'alignement des autres voies

2. Ce recul peut être réduit, sans être inférieur à 2 mètres, à l'alignement d'un cheminement doux déconnecté de la voirie.

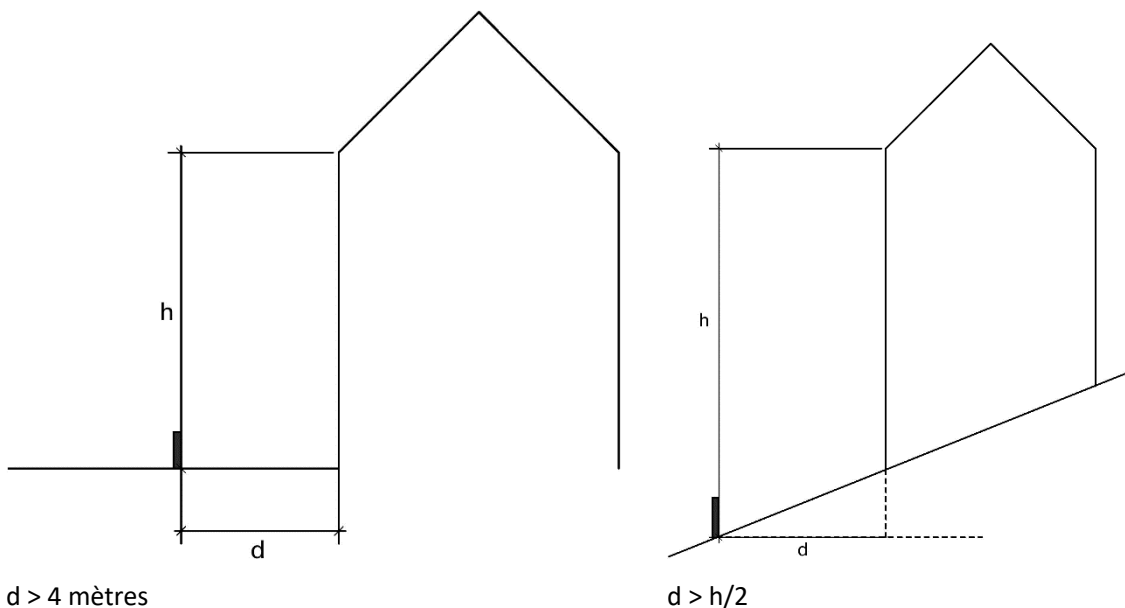
3. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

4. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

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

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.

Cette règle s'applique à toute construction, annexes et extensions non comprises.



Toutefois, une implantation en limite sera possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'implantation des annexes et des extensions pourra se faire en limite séparative, uniquement pour les surfaces couvertes non closes. Les annexes et extensions couvertes pourront s'implanter à 2 m minimum de la limite séparative.

2. Les constructions devront respecter une marge d'isolement :

- de 10 mètres par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier ;
- de 6 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

3. Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas concernés par ces règles de recul.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre les constructions non contiguës.

Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.) est le rapport de l'Emprise au Sol du niveau de construction édifié au sol (EC) et la Superficie du Terrain considéré (ST), soit $EC/ST = C.E.S.$

Dans le secteur **UBa** :

- Le C.E.S applicable est de 0,20
- Le C.E.S n'est pas limité dans le cas de restauration et réhabilitation de constructions existantes à condition qu'elle n'entraîne pas une extension notable du volume initial.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage, à partir du point bas du sol existant.

Les annexes et les extensions doivent présenter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions s'adapteront au mieux au terrain naturel, les déblais et remblais :

- seront limités à ce qui est techniquement indispensable,
- ne pourront pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- ne modifieront pas le terrain naturel en limite séparative.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit peinte ou enduites, en respectant le nuancier ci-dessous.
- soit en bardage. Ce bardage, s'il concerne l'intégralité de la façade, devra présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits. Dans le cas contraire, il pourra présenter des teintes proches de celles déjà existantes en façade.

Pour les constructions historiques, identifiées au titre de l'article L151-19 (A, B, E et F), le bardage en façade est interdit.

Nuancier :



Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de venir consulter le nuancier disponible en mairie.

Les menuiseries respecteront des tons ocre, gris ou blanc ; et les ferronneries présenteront des tons plus foncés tout en restant en harmonie avec la couleur des menuiseries.

L'emploi des teintes vives est interdit.

ANNEXES

Les annexes seront limitées sur un même tènement. Elles devront être composées autant que possible avec le bâtiment principal, en assurant une harmonie de leurs volumes, toitures, matériaux, couleurs, etc.

TOITURES

Les pentes des toitures devront être proches à celles des constructions existantes les plus voisines. En tout état de cause, les toitures présenteront deux pentes identiques, qui ne devront pas excéder 50°. Les croupettes sont possibles.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée (hors annexes et extensions qui n'ont pas l'obligation d'être végétalisées)
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Dans le cas de tuiles d'origine, il conviendra de les conserver et de les restaurer.

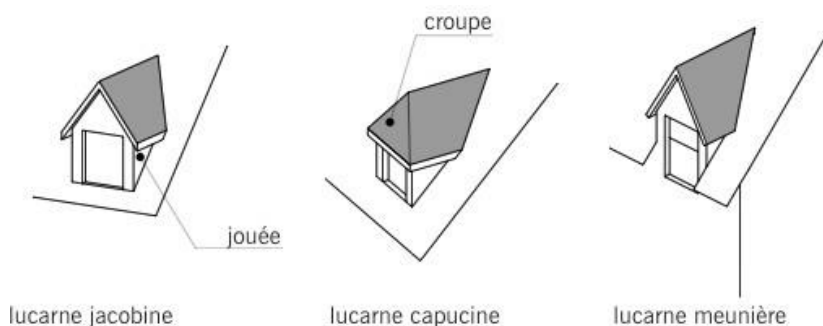
Ne sont admises que les couleurs situées dans la palette des rouges et bruns.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

Sont admises :

- les fenêtres intégrées à la pente de toit
- les lucarnes suivantes :



CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les murets en pierres existants, accompagnant un linéaire boisé, repéré au titre de l'article L151-19, devront être conservés. L'entretien et la reconstruction de ces murets existants est admis sous réserve de préserver le caractère architectural et patrimonial initial de ces ouvrages.

Dans le cas d'un muret en pierre de pays de clôture, celui-ci pourra atteindre une hauteur de 1,80 mètre, sous réserve de ne pas nuire à la qualité paysagère et de s'intégrer dans le voisinage immédiat.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée pour les murs de clôture, afin de réduire les mouvements de terre et limiter les déblais et remblais.

Les propriétés ne seront pas systématiquement ceintées.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementée. Les clôtures et haies devront notamment être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les habitations il sera prévu 2,5 places de stationnement par logement
3. Dans le cas de services ou de commerces, il sera prévu une place de stationnement pour 25 mètres carrés de surface d'accueil ou de vente, une place pour 40 mètres carrés de bureaux, une place par chambre d'hôtel, trois places pour 10 mètres carrés de restaurant.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ce nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dans ce cas la création de parkings mutualisés pourra être envisagée.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.
2. Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 20 mètres carrés d'espaces verts collectifs par logement qui seront mutualisés.
3. 15 % minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est-à-dire engazonnée sur au moins 60 % de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.

4. Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, devront autant que possible, être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UB 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UB 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Zone UH

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UH**, localisée au Sud de la Félie, n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif et n'a pas vocation à se densifier. Elle accueille des constructions à usage d'habitation pour lesquelles des évolutions mesurées seront admises.

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

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article UH2.

Le comblement des dolines est interdit.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.
2. Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m²
 - 20 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200m²
 - 10 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

Une seule extension sera admise et ne devra pas concerner la création de sous-sol.

De plus, la surface de plancher après travaux ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment initial.

Les dépendances aux habitations existantes sont autorisées dans un rayon de 30 m. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder un total de 45 m². Les piscines ne sont pas concernées par cette limitation de surface.

3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.

2. Voirie

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

ARTICLE UH 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- b. Les effluents en provenance des installations liées à l'activité agricole devront subir un prétraitement avant rejet des eaux en milieu naturel.
- c. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.
- d. Chaque tènement devra prévoir à son échelle un dispositif de stockage et de récupération des eaux de pluie en aval de la toiture. Ce dispositif devra disposer d'une capacité suffisante pour chaque logement au regard des usages envisagés et ce, dans le respect des usages définis dans l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage » annexé au présent règlement.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble un dispositif mutualisé peut être réalisé, et dans ce cas celui-ci devra être enterré.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UH 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

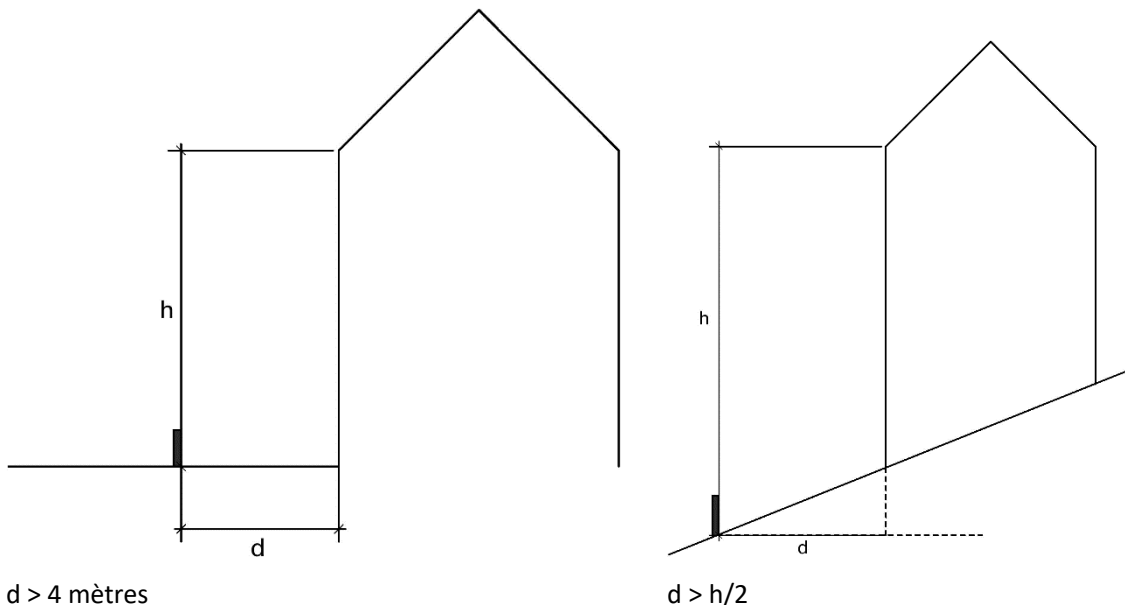
ARTICLE UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies.
2. Ce recul peut être réduit, sans être inférieur à 2 mètres, à l'alignement d'un cheminement doux déconnecté de la voirie.
3. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
4. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



Toutefois, une implantation en limite sera possible:

- dans le cas d'extension de bâtiment existant lorsque celle-ci est rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques, fonctionnels ou architecturaux,
- pour les annexes, sauf les piscines.

2. Une marge d'isolement de 10 mètres devra être respectée par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier.

3. Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas concernés par ces règles de recul.

ARTICLE UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'habitation à partir du point bas du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 6,50 mètres.

Les annexes doivent présenter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE UH 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit peinte ou enduites, en respectant le nuancier ci-dessous.
- soit en bardage. Ce bardage, s'il concerne l'intégralité de la façade, devra présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits. Dans le cas contraire, il pourra présenter des teintes proches de celles déjà existantes en façade.

Pour les constructions historiques, identifiées au titre de l'article L151-19 (A, B, E et F), le bardage en façade est interdit.

Les menuiseries respecteront des tons ocre, gris ou blanc ; et les ferronneries présenteront des tons plus foncés tout en restant en harmonie avec la couleur des menuiseries.

L'emploi des teintes vives est interdit.

ANNEXES

Les annexes seront limitées sur un même tènement. Elles devront être composées autant que possible avec le bâtiment principal, en assurant une harmonie de leurs volumes, toitures, matériaux, couleurs, etc.

TOITURES

Les pentes des toitures devront être proches à celles des constructions existantes les plus voisines. En tout état de cause, les toitures présenteront deux pentes identiques, qui ne devront pas excéder 50°. Les croupettes sont possibles.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée (hors annexes et extensions qui n'ont pas l'obligation d'être végétalisées)
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Dans le cas de tuiles d'origine, il conviendra de les conserver et de les restaurer.

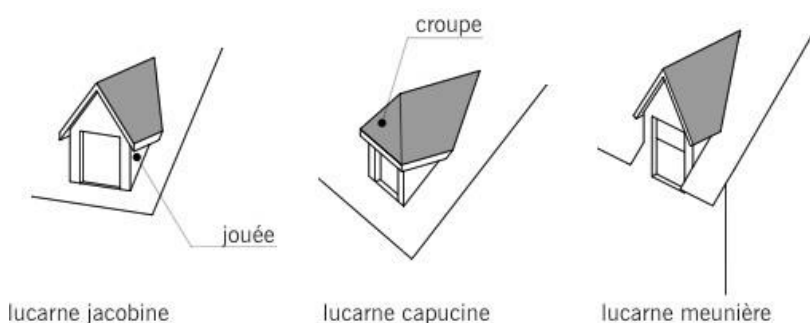
Ne sont admises que les couleurs situées dans la palette des rouges et bruns.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

Sont admises :

- les fenêtres intégrées à la pente de toit
- les lucarnes suivantes :



CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les murets en pierres existants, accompagnant un linéaire boisé, repéré au titre de l'article L151-19, devront être conservés. L'entretien et la reconstruction de ces murets existants est admis sous réserve de préserver le caractère architectural et patrimonial initial de ces ouvrages.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée pour les murs de clôture, afin de réduire les mouvements de terre et limiter les déblais et remblais.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementée.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UH 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Pour les habitations il sera prévu 2,5 places de stationnement par logement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ce nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dans ce cas la création de parkings mutualisés pourra être envisagée.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UH 13 - Espaces libres, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.

2. 15 % minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est-à-dire engazonnée sur au moins 60 % de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.

3. Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, devront autant que possible, être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UH 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UH 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Non réglementé.

Zone UY

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UY** est une zone qui accueille des constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services de bureaux et d'entrepôts, y sont également admises les habitations nécessaires et directement liées aux établissements et installations afférents à ces activités.

Elle comprend :

- un secteur **UYa** destiné à accueillir au niveau commercial uniquement une moyenne ou grande surface supplémentaire d'une taille maximale de 1 000 m² de surface de vente d'un seul tenant, pouvant accueillir une ou plusieurs enseignes, afin de satisfaire les besoins quotidiens à dominante alimentaire.
- un secteur **UYa1** destiné à accueillir des activités industrielles non nuisantes et non polluantes.

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Le stationnement de caravane isolée de plus de trois mois
2. Le camping et le caravanning
3. Les constructions à usage agricole

Le comblement des dolines est interdit.

Dans le secteur **UYa1** sont également interdites les installations classées entraînant des dangers, inconvénients et nuisances.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - a. qu'elles soient nécessaires et directement liées aux établissements et installations édifiés dans la zone
 - b. que le logement d'habitation soit composé avec le bâtiment principal à usage d'activité
 - c. que le logement d'habitation et ses annexes n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher cumulées
2. Les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m²
 - 20 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m²
 - 10 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

Une seule extension sera admise à la date d'approbation du PLU. De plus, la surface de plancher après travaux ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment initial.

Les annexes aux habitations existantes sont admises dans la limite de 45 m² d'emprise au sol.

3. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès, s'ils sont rendus obligatoires en raison d'impératifs techniques liés à l'utilisation du terrain.

Dans le secteur UYa1 les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :

- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec le calibrage des infrastructures et réseaux existants,
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Dans les secteurs UYa et UYa1 les commerces de proximité sont admis ainsi que les commerces respectant les conditions suivantes :

- Satisfaction des besoins quotidiens à dominante alimentaire
- Une surface de vente limitée à 1 000 m², d'un seul tenant, pouvant accueillir une ou plusieurs enseignes.

Seule l'implantation d'un commerce respectant les conditions ci-avant est autorisée sur la commune, en dehors des commerces de proximité.

Dans le secteur UYa1, sont également admis :

- les commerces liés à une activité de production sur place ou destinés aux entreprises,
- les constructions permettant le développement des activités commerciales existantes, à la date de la modification du PLU, au sein de ce secteur ou de la zone UY du PLU de Serre-les-Sapins.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdit :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.
- c. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement de type de celles figurées en annexe.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite. Ainsi, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public est conditionnée à un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents, tel que définis dans la convention de rejet.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, pour les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, un traitement préalable de ces eaux devra être réalisé avant leur évacuation. Pour cela des ouvrages de pré-traitement pourront être imposés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement, les réseaux seront réalisés en souterrain par le promoteur ou l'aménageur.

ARTICLE UY 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

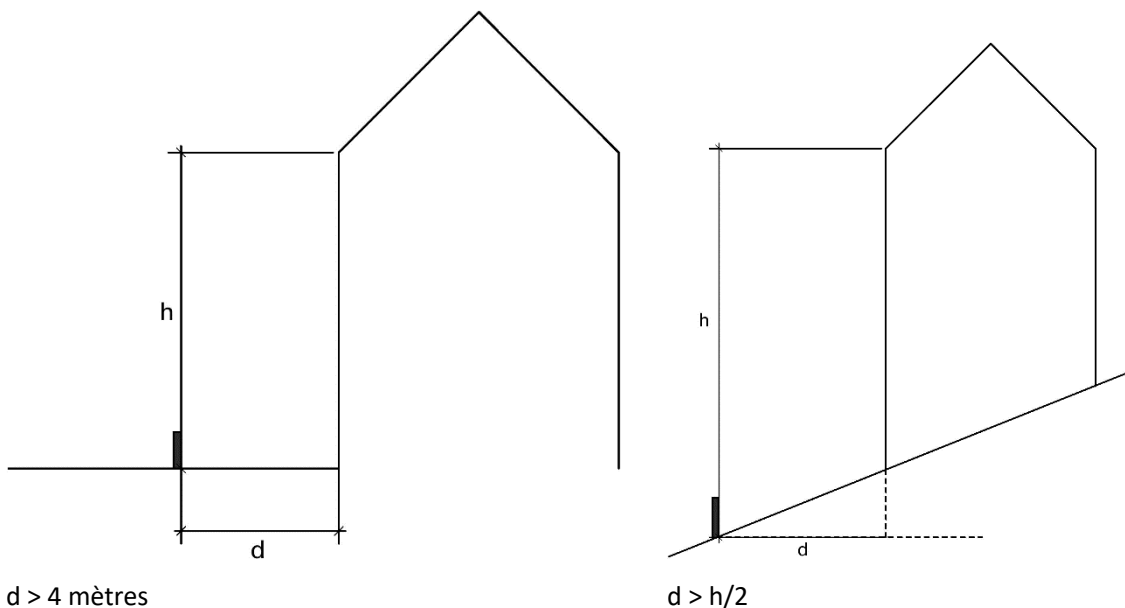
ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de :
 - 25 mètres au moins de l'axe de la RD 75
 - 16 mètres au moins de l'axe de la RD 11
 - 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies
2. Ce recul peut être réduit, sans être inférieur à 2 mètres, à l'alignement d'un cheminement doux déconnecté de la voirie.
3. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques
- Dans le cas d'extension de bâtiment existant lorsque celle-ci est rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques, fonctionnels ou architecturaux, le retrait pourra alors être ramené à 3 mètres.

2. Les constructions nouvelles devront respecter une marge d'isolement de 10 mètres par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum (C.E.S.) est le rapport de l'Emprise au Sol du niveau de construction édifié au sol (EC) et la Superficie du Terrain considéré (ST), soit $EC/ST = C.E.S.$

Le C.E.S. applicable est de 0,60.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 9 mètres.

Toutefois un dépassement limité est autorisé en cas d'impératifs techniques, fonctionnels ou architecturaux.

Dans le secteur UYa, La hauteur maximale est portée à 20 mètres.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. L'emploi des teintes vives est interdit.

CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle réglementée.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative pourront être constituées soit par des haies, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UY 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 25 mètres carrés de surface d'accueil ou de vente.
3. Pour les constructions à usage de bureaux, de services publics et d'activités artisanales, en plus des besoins du personnel et de l'exploitation, il est exigé une place de stationnement par 50 mètres carrés de surface de plancher de la construction.
4. Pour les hôtels et restaurants il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 mètres carrés de salle de restaurant.
5. Pour les établissements industriels il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins de l'exploitation, des visiteurs et du personnel et permettant d'assurer les opérations de chargement et déchargement et de manutention.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

La création de parkings mutualisés, pour la réalisation des dites places, sera privilégiée.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
2. La création et l'extension de bâtiments seront subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran, comme par exemple des plantations de haies vives, en concertation obligatoire avec la collectivité et les parties prenantes. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.
3. Les marges d'isolement par rapport aux zones UB et 1AU devront être plantées pour former un écran visuel sur une largeur minimale de 5 mètres. Il en sera de même pour les marges d'isolement des installations et dépôts par rapport aux voies et limites séparatives mais sans largeur minimale.
4. 15 % minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.

Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60 % de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UY 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UY 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Dans le cadre d'opération de construction, il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UE** est une zone réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs.

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

ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, toute construction et installation est interdites y compris les exhaussements et affouillements des sols, pour assurer la préservation de ces milieux.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, hors ceux autorisés dans l'article UE-2.

Le comblement des dolines est interdit.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à la construction et de respecter l'article 11.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdit :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.
- c. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement de type de celles figurées en annexe.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement, les réseaux seront réalisés en souterrain par le promoteur ou l'aménageur.

ARTICLE UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

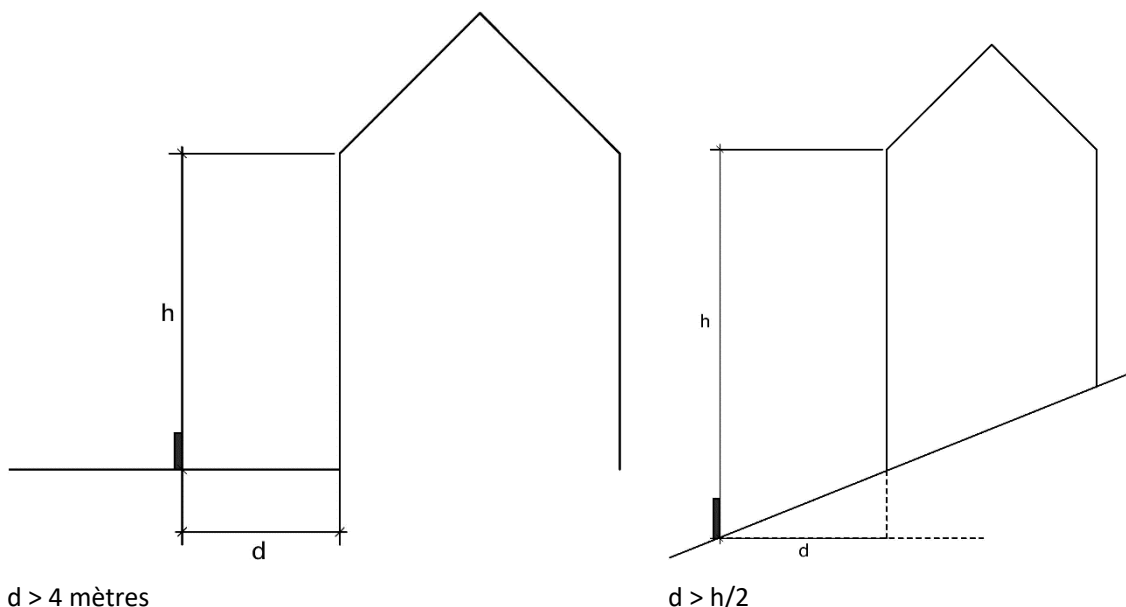
ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait 4 mètres au moins de l'alignement des voies
2. Ce recul peut être réduit, sans être inférieur à 2 mètres, à l'alignement d'un cheminement doux déconnecté de la voirie.
3. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
4. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



Toutefois, une implantation en limite sera possible dans les cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- pour les annexes, sauf les piscines.

2. Les constructions devront respecter une marge d'isolement :
 - de 10 mètres par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier ;
 - de 6 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.
3. Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas concernés par ces règles de recul.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions s'adapteront au mieux au terrain naturel, les déblais et remblais :

- seront limités à ce qui est techniquement indispensable,
- ne pourront pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- ne modifieront pas le terrain naturel en limite séparative.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. L'emploi des teintes vives est interdit.

CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle règlementée.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative pourront être constituées soit par des haies, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UE 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création de parkings mutualisés, pour la réalisation des dites places, sera privilégiée.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE UE 13 - Espaces libres, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.
2. Les espaces libres de toutes constructions devront être plantés et convenablement entretenus sous forme d'espaces verts.
3. 20 % minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.
Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est-à-dire engazonnée sur au moins 60 % de sa surface) sont comptées dans ces 20 %.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UE 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE UE 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Dans le cadre d'opération de construction, il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones 1AU, 2AU

Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux. Cette zone est desservie par les équipements publics en capacité suffisante pour desservir les futures constructions à implanter dans la zone, conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de constructions à usage d'habitation de tout type. Elle peut également accueillir des commerces, bureaux, services et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elle est destinée à une urbanisation organisée, réalisée sous forme d'opérations d'ensemble qui respecte les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage agricole
2. Les installations classées entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
3. Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
4. Les terrains de camping
5. Le stationnement des caravanes isolées de plus de trois mois
6. Les affouillements et exhaussements du sol hors emprise de la construction et de ses accès
7. La construction de bâtiment à usage industriel
8. Les entrepôts industriels et commerciaux
9. Le comblement des dolines

Dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, toute construction et installation est interdites y compris les exhaussements et affouillements des sols, pour assurer la préservation de ces milieux.

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

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

1. Tout projet devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définis pour le site.
Ainsi, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies et dans le respect des objectifs de mixité sociale, il est demandé un minimum de logement conventionné représentant :
 - 35 % minimum des logements créés dans le secteur Centre ;
 - 31 % minimum des logements créés dans le secteur Userole.

2. La reconstruction à l'identique après sinistre ne sera autorisée que si la construction correspond aux préconisations et orientations définies dans les Orientations d'aménagement et de programmation.
3. Les constructions à usage d'activités dans la mesure où :
 - elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone,
 - elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
 - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soit compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - leur volume et leur aspect extérieur soit compatibles avec le milieu environnant.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdits :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-10, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la démolition préalable des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Lors de la création d'un portail d'accès il pourra être imposé, pour des raisons de sécurité, un retrait entre le portail et l'emprise publique.
- c. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.
- d. Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

- a. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- b. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles puissent contenir une aire de retournement de type de celles figurées en annexe.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrées sur la parcelle
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.
- d. Chaque tènement devra prévoir à son échelle un dispositif de stockage et de récupération des eaux de pluie en aval de la toiture. Ce dispositif devra disposer d'une capacité suffisante pour chaque logement au regard des usages envisagés et ce, dans le respect des usages définis dans l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage » annexé au présent règlement.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble un dispositif mutualisé peut être réalisé, et dans ce cas celui-ci devra être enterré.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux secs

Dans le cas d'opération d'aménagement les réseaux seront réalisés en souterrain par le promoteur ou l'aménageur.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

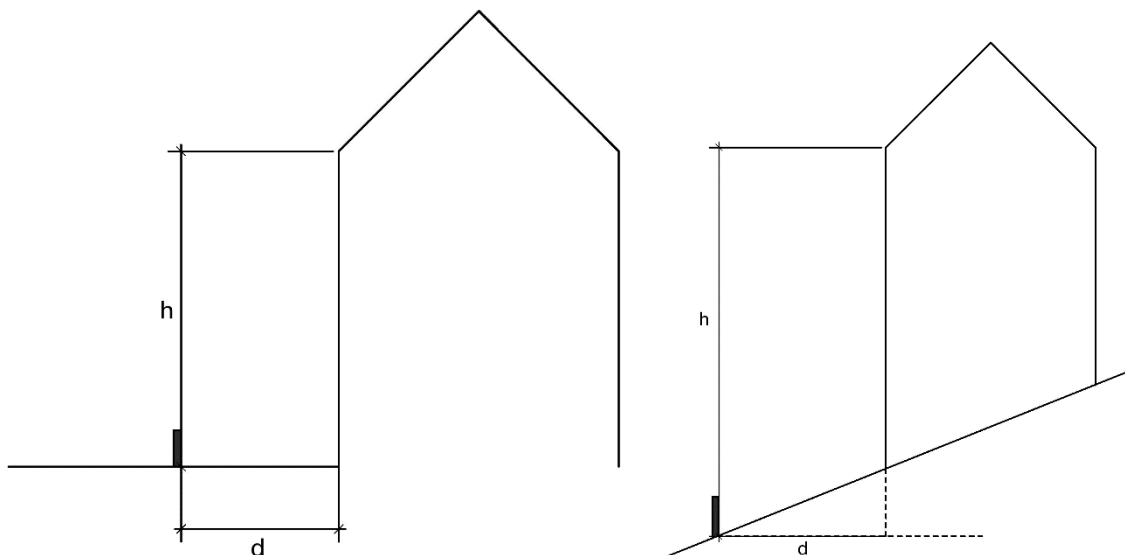
1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins de l'alignement des voies.
2. Ce recul peut être réduit, sans être inférieur à 2 mètres, à l'alignement d'un cheminement doux déconnecté de la voirie.

3. Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés au débouché des voies aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
4. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

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

1. A moins que les constructions ne jouxtent la limite parcellaire, celles-ci pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, ($H/2$ minimum 4 mètres).

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



$d > 4$ mètres

$d > h/2$

2. Les constructions devront respecter une marge d'isolement :
 - de 10 mètres par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier ;
 - de 6 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.
3. Les ouvrages et édification techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas concernés par ces règles de recul.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre les constructions non contiguës.

Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au faîtage, à partir du point bas du sol existant.

Les annexes doivent présenter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- soit de pierre apparente
- soit peinte ou enduites, en respectant le nuancier ci-dessous.
- soit en bardage. Ce bardage, s'il concerne l'intégralité de la façade, devra présenter des teintes proches de celles autorisées pour les enduits. Dans le cas contraire, il pourra présenter des teintes proches de celles déjà existantes en façade.

Nuancier :



Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de venir consulter le nuancier disponible en mairie.

Les menuiseries respecteront des tons ocre, gris ou blanc ; et les ferronneries présenteront des tons plus foncés tout en restant en harmonie avec la couleur des menuiseries.

L'emploi des teintes vives est interdit.

ANNEXES

Les annexes seront limitées sur un même tènement. Elles devront être composées autant que possible avec le bâtiment principal, en assurant une harmonie de leurs volumes, toitures, matériaux, couleurs, etc.

TOITURES

Les pentes des toitures devront être proches à celles des constructions existantes les plus voisines. En tout état de cause, les toitures présenteront deux pentes identiques, qui ne devront pas excéder 50°. Les croupettes sont possibles.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée (hors annexes et extensions qui n'ont pas l'obligation d'être végétalisées)
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Dans le cas de tuiles d'origine, il conviendra de les conserver et de les restaurer.

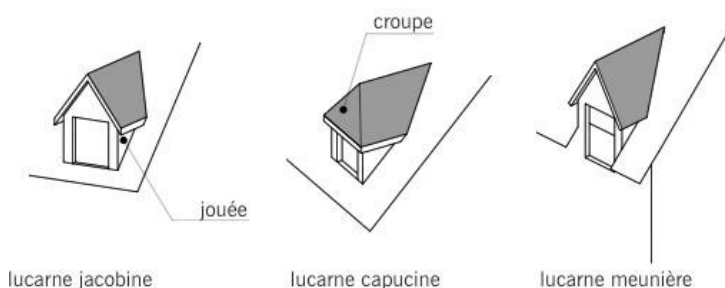
Ne sont admises que les couleurs situées dans la palette des rouges et bruns.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

Sont admises :

- les fenêtres intégrées à la pente de toit
- les lucarnes suivantes :



CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée pour les murs de clôture, afin de réduire les mouvements de terre et limiter les déblais et remblais.

Pour des raisons de sécurité la hauteur des clôtures pourra être limitée et différente de celle réglementée.

Les clôtures et haies devront notamment être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les habitations il sera prévu 2,5 places de stationnement par logement
3. Dans le cas de services ou de commerces, il sera prévu une place de stationnement pour 25 mètres carrés de surface d'accueil ou de vente, une place pour 40 mètres carrés de bureaux, une place par chambre d'hôtel, trois places pour 10 mètres carrés de restaurant.

La création de parkings mutualisés pourra être envisagée.

Toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.
2. Dans le cas d'un programme d'ensemble, il devra être réservé 20 mètres carrés d'espaces verts collectifs par logement qui seront mutualisés.
3. 15 % minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.
Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est-à-dire engazonnée sur au moins 60 % de sa surface) sont comptées dans ces 15 %.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE 1AU 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

Zone 2AUY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUY est destinée au développement de la zone dite de « Besançon Franois » qui accueillera à terme des activités mixtes, hors habitat et industrie lourde.

Il convient par conséquent d'éviter dans cette zone les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation des terrains couverts par cette zone ne peut résulter que d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. D'autant que cette zone n'apparaît pas desservie par des équipements publics en capacité suffisante, pour desservir les futures constructions à implanter dans la zone, conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 2AUY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le comblement des dolines est interdit.

ARTICLE 2AUY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUY 3 - Accès et voirie

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 4 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 5 - Caractéristique des terrains

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 10 - Hauteur des constructions

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 11 - Aspect extérieur

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 12 - Stationnement

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 13 - Espaces libres, plantations

Non règlementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AUY 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE 2AUY 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- nécessaires à l'exploitation agricole,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, toute construction et installation est interdites y compris les exhaussements et affouillements des sols, pour assurer la préservation de ces milieux.

Le comblement des dolines est interdit.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

1. Les nouvelles constructions agricoles doivent d'implanter à 50 mètres au moins des limites des zones U et AU. Cette distance est portée à 100 mètres pour les stabulations libres.
Les limites ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux nouvelles constructions liées à une exploitation agricole existante
 - aux établissements ou installations classés faisant l'objet d'une procédure bien spécifique. C'est dans le cadre de cette procédure que sera définie leur implantation par rapport aux zones U et AU.
2. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire à l'exploitation agricole. Cette construction devra être implantée à moins de 100 mètres de la dite exploitation. En tout état de cause, pas plus d'un logement par exploitation ne pourra être autorisé.

3. Les extensions mesurées des bâtiments existants à usage d'habitation, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :

- 30 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m²
- 20 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m²
- 10 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

Une seule extension sera admise. De plus, la surface de plancher après travaux ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment initial.

Le lavoir repéré au titre de l'article L151-19 (D), devra être conservé. De plus, les occupations et utilisations du sol admises à proximité ne devront pas nuire à sa visibilité.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdit :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.
- c. Tout nouvel accès privé est interdit sur les RN et les RD.

2. Voirie

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- c. Les effluents en provenance des installations liées à l'activité agricole devront subir un prétraitement avant rejet des eaux en milieu naturel.
- d. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle.
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe.
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

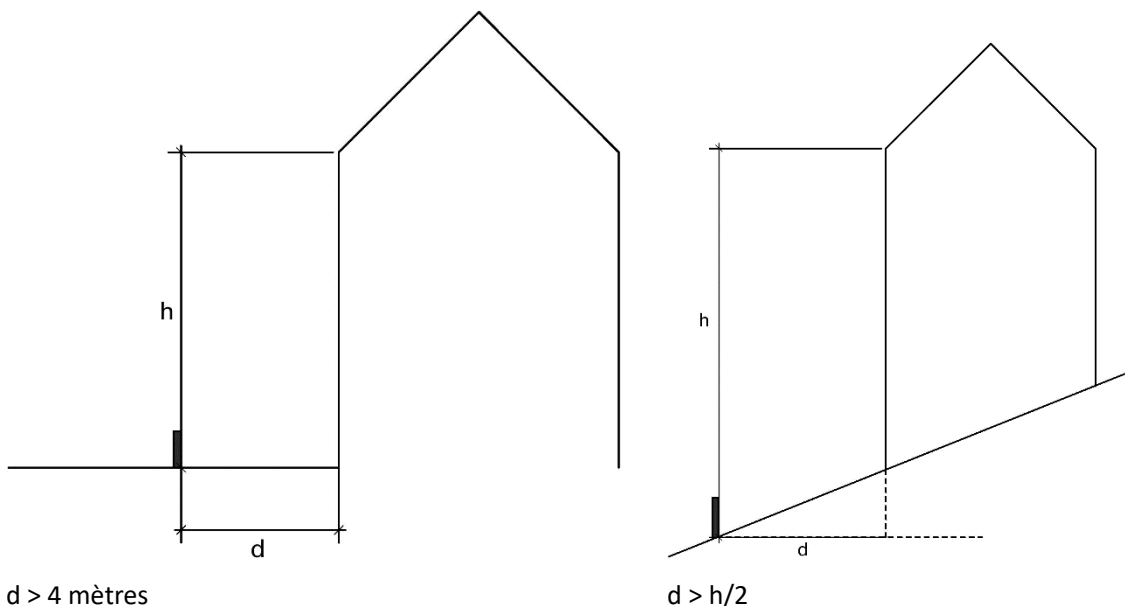
ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de :
 - 50 mètres de l'axe des RN et RD,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
3. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

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

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $H/2$ minimum 4 mètres.

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



Toutefois, une implantation en limite sera possible dans le cas d'extension de bâtiment existant lorsque celle-ci est rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques et fonctionnels.

2. Une marge d'isolement de 10 mètres devra être respectée par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'habitation à partir du point bas du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 6,50 mètres.

La hauteur des autres constructions autorisées mesurée à partir du point bas du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, un dépassement de hauteur pourra être admis en raison d'impératifs techniques, fonctionnels ou architecturaux.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'emploi des teintes vives est interdit.

CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les murets en pierres existants, accompagnant un linéaire boisé, repéré au titre de l'article L151-19, devront être conservés. L'entretien et la reconstruction de ces murets existants est admis sous réserve de préserver le caractère architectural et patrimonial initial de ces ouvrages.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative seront le moins possible visibles et elles seront constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - Espaces libres, plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
2. La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles seront subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran, comme par exemple des plantations de haies vives, en concertation obligatoire avec la collectivité et les parties prenantes.
Toute plantation nouvelle devra respecter une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites d'emprise des RN et des RD.
Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.
3. Les haies existantes seront maintenues autant que possible et convenablement entretenues.
4. Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, devront autant que possible, être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE A 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** est une zone de protection liée à la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

Elle comporte **un secteur Nco**, identifiant des corridors écologiques liés aux zones humides.

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

ARTICE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2. Le comblement des dolines est interdit.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

De plus, dans les secteurs concernés par une zone humide, repérée au plan de zonage, et dans les **secteurs Nco**, il est interdit :

- de construire tous types d'installations et constructions
- d'imperméabiliser les sols.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Rappel : Les constructions exposées au bruit, doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011159-0010 en date du 8 Juin 2011 qui fixe les dispositions réglementaires pour les futures constructions édifiées dans les secteurs affectés par le bruit.

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
2. Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur des massifs forestiers.
3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
4. Les reconstructions après sinistre de bâtiments autres que ceux liés à l'activité agricole, à condition, que leur destination et leur implantation ne soient pas de nature à nuire à l'environnement et que la Surface de Plancher de la construction nouvelle n'excède pas la surface de plancher du bâtiment initial.
5. Les extensions mesurées des bâtiments existants à usage d'habitation, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m²
 - 20 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m²
 - 10 % de l'emprise au sol existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².

Une seule extension sera admise. De plus, la surface de plancher après travaux ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher du bâtiment initial.

Le lavoire repéré au titre de l'article L151-19 (D), devra être conservé. De plus, les occupations et utilisations du sol admises à proximité ne devront pas nuire à sa visibilité.

La commune est traversée par deux canalisations de transport de gaz haute pression qui impliquent l'application de servitude (cf. Plan des servitudes). Il est donc nécessaire dans ces secteurs identifiés au plan de zonage de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, avant tout aménagement et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. Par ailleurs, sont interdit :

- dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- dans la zone des premiers effets létaux (PEL) : la construction et l'agrandissement des établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1. Accès

- a. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- b. Les accès sur les voies publiques seront implantés de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques et de ceux utilisant l'accès.
- c. Tout nouvel accès privé est interdit sur les RN et les RD.

2. Voirie

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

Eaux usées

- a. Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.
- c. Les effluents en provenance des installations liées à l'activité agricole devront subir un prétraitement avant rejet des eaux en milieu naturel.
- d. L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

- a. Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés sur la parcelle.
- b. Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, ou dans les secteurs concernés par des marnes en pente, ces eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe.
- c. Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

Ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

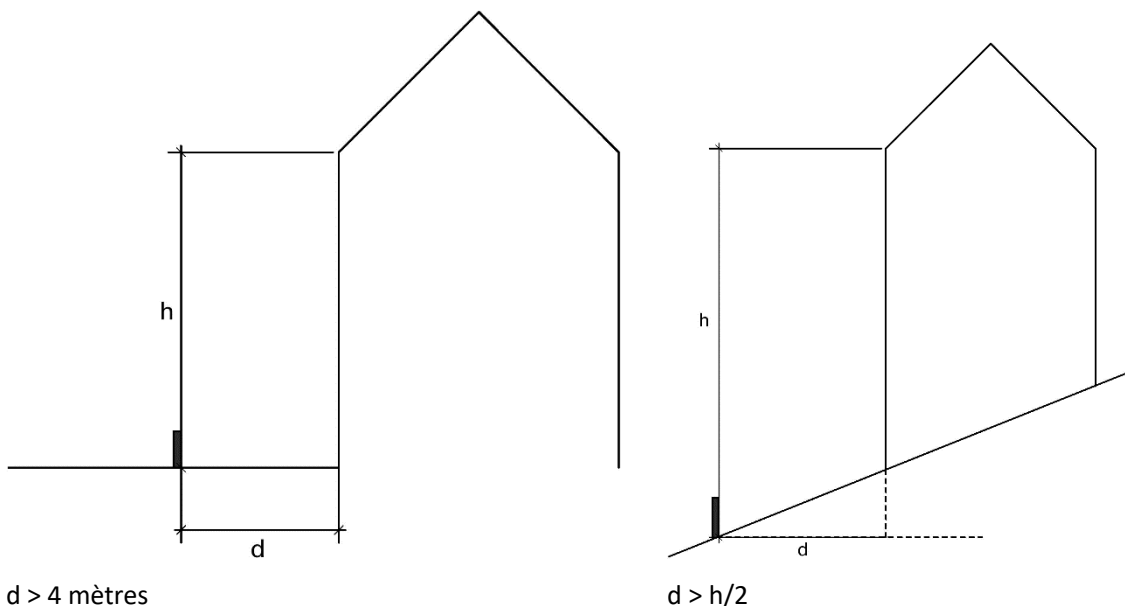
ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de :
 - 50 mètres de l'axe des RN et RD,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies.
2. Des implantations autres que celles définies au paragraphe 1 peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
3. Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

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

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit être pas être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'applique à toute construction y compris les extensions.



Toutefois, une implantation en limite sera possible dans le cas d'extension de bâtiment existant lorsque celle-ci est rendue nécessaire en raison d'impératifs techniques et fonctionnels.

2. Une marge d'isolement de 10 mètres devra être respectée par rapport aux limites des bois et forêts soumis au régime forestier.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'habitation à partir du point bas du sol existant jusqu'à l'égout de la toiture ne doit pas excéder 6,50 mètres.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

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

Les constructions, de quelque nature et destination que ce soit, devront présenter un aspect compatible et en harmonie avec le caractère et l'intérêt des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et des paysages.

MATERIAUX DES FACADES ET COULEURS

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'emploi des teintes vives est interdit.

CLÔTURES

Les murs bahuts ne peuvent dépasser 1 mètre.

En tout état de cause, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les murets en pierres existants, accompagnant un linéaire boisé, repéré au titre de l'article L151-19, devront être conservés. L'entretien et la reconstruction de ces murets existants est admis sous réserve de préserver le caractère architectural et patrimonial initial de ces ouvrages.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limite séparative seront le moins possible visibles et elles seront constituées soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

Les clôtures et haies devront être implantées de manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site, auprès de la collectivité et des parties prenantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - Espaces libres, plantations

Les plantations existantes seront maintenues autant que possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales. Une liste non exhaustive d'espèces végétales est disponible en annexe du présent règlement.

Les éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, devront autant que possible, être conservés et correctement entretenus. Dans le cas de coupe et abattage lié à l'entretien, il est nécessaire de replanter ces éléments participant à la qualité paysagère et écologique de la commune.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

ARTICLE N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



Commune de Franois

Code INSEE : 25258

PLAN LOCAL D'URBANISME

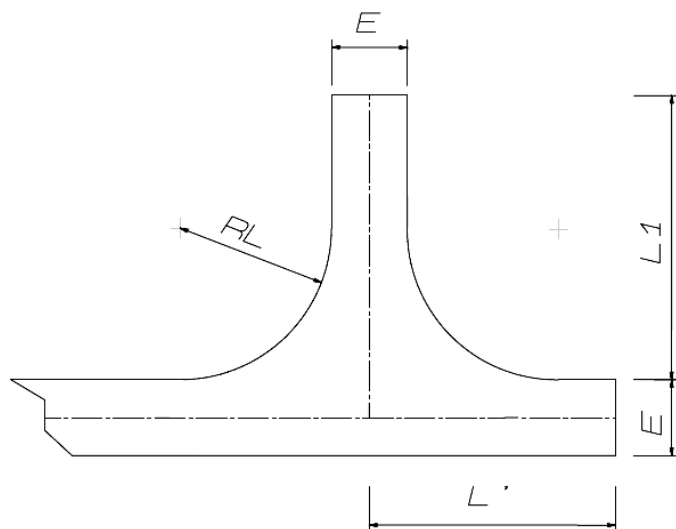
Annexes au règlement

Annexe 1 – Dimension des aires de retournement préconisée par le Grand Besançon

Source : règlement intercommunal de collecte et de facturation des déchets ménagers et assimilés

Aire de retournement en « L »

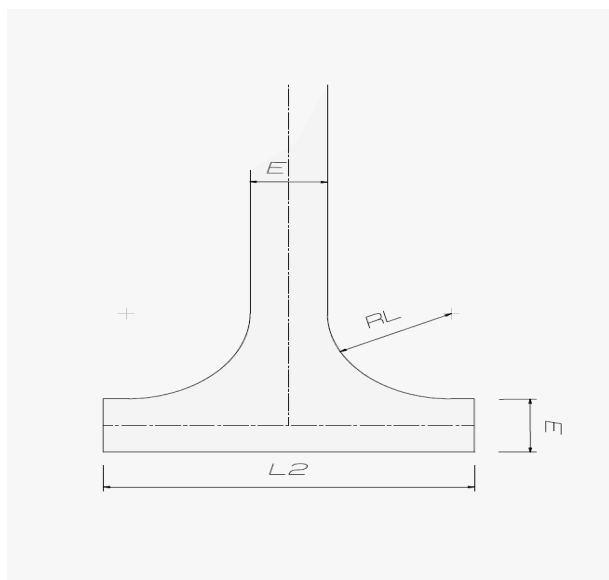
$E : 4,00 \text{ m} - RL : 8,00 \text{ m} - L1 : 15,00 \text{ m} - L' : 13,00 \text{ m}$



Aire de retournement en « T »

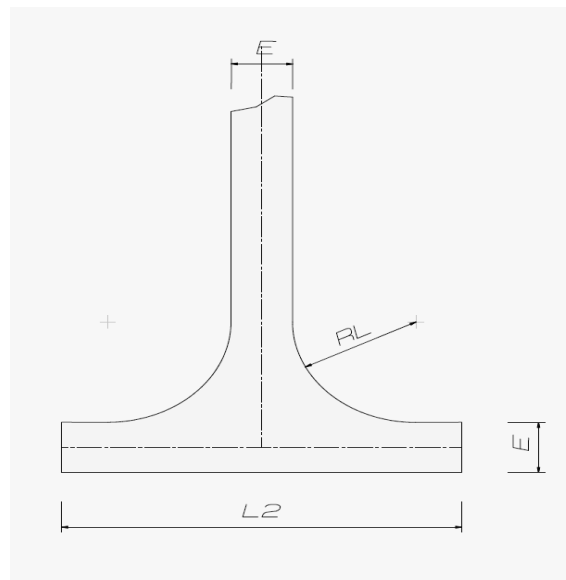
1^{er} cas

$E : 5,00 \text{ m} - RL : 8,00 \text{ m} - L2 : 24,00 \text{ m}$



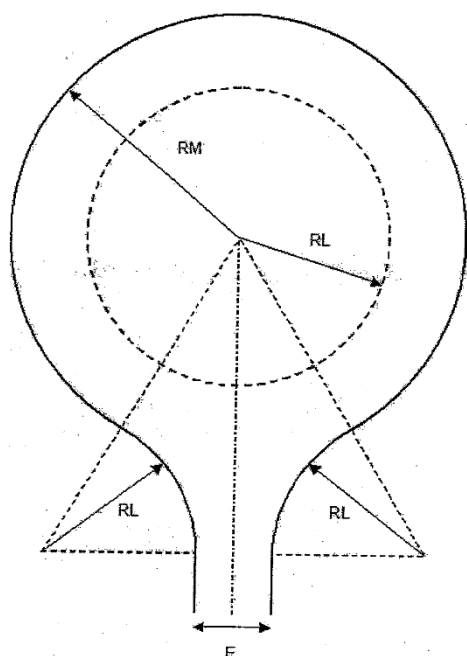
2^{ème} cas

$E : 4,00 \text{ m} - RL : 8,00 \text{ m} - L2 : 26,00 \text{ m}$



Aire de retournement en « raquette symétrique »

E : 4,00 m – RL : 8,00 m – RM : 13,00 m



La matérialisation physique de la limite intérieure de l'aire (cercle de rayon RL) est facultative

Une aire de retournement peut également être réalisée, dans le respect des caractéristiques décrites ci-dessus, en forme de « raquette asymétrique », pour laquelle la voie d'accès n'est pas axée sur un rayon des cercles délimitant l'aire de retournement.

Annexe 2 – Liste des espèces recommandées en cas d'installation de haies naturelles

Source : diagnostic écologique, faune, flore et habitats ; « Etudes en Environnement », Pascale et Michel GUINCHARD

- Sur les sols mésophiles

(c'est à dire secs à frais, plus ou moins profonds, ni très acides, ni très secs, ni très humides) :

Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier commun
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à feuilles cordées
<i>Ulmus scabra</i> (= <i>U. glabra</i>)	Orme des montagnes

Espèces arbustives

<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna</i> coll.	Aubépine monogyne *
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse *
<i>Daphne mezereum</i>	Bois joli
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx *
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise aubours
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
<i>Ribes alpinum</i>	Groseiller des Alpes
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens *
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier rouge *
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault (sauf sol sec)
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau rouge
<i>Taxus baccata</i>	If
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.

* espèces épineuses

Annexe 3 – Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

NOR: DEVO0773410A

Version consolidée au 02 février 2015

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative, la ministre du logement et de la ville, la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer,

Vu le code général des impôts, notamment son article 200 quater ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1321-1, L. 1321-7, R. 1321-1 et R. 1321-57 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles R. 2224-12 et R. 2224-19-4 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 8 novembre 2007 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 15 novembre 2007,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

Au sens du présent arrêté :

- une eau de pluie est une eau de pluie non, ou partiellement, traitée ; est exclue de cette définition toute eau destinée à la consommation humaine produite en utilisant comme ressource de l'eau de pluie, dans le respect des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants et R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique ;
- les équipements de récupération de l'eau de pluie sont les équipements constitués des éléments assurant les fonctions collecte, traitement, stockage et distribution et de la signalisation adéquate ;
- une toiture inaccessible est une couverture d'un bâtiment non accessible au public, à l'exception des opérations d'entretien et de maintenance ;
- un robinet de soutirage est un robinet où l'eau peut être accessible à l'utilisateur.

Article 2

I. — L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment. L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

II. — A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréments et le lavage des sols.

III. — L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés et :

- que la personne qui met sur le marché le dispositif de traitement de l'eau déclare auprès du ministère en charge de la santé les types de dispositifs adaptés qu'il compte installer ;
- que l'installateur conserve la liste des installations concernées par l'expérimentation, tenue à disposition du ministère en charge de la santé.

Cette expérimentation exclut le linge destiné aux établissements cités au IV.

IV. — L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :

- des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
- des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine ;
- des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

V. — Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Article 3

I. — Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés, conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

II. — 1. Les réservoirs de stockage sont à la pression atmosphérique. Ils doivent être faciles d'accès et leur installation doit permettre de vérifier en tout temps leur étanchéité. Les parois intérieures du réservoir sont constituées de matériaux inertes vis-à-vis de l'eau de pluie. Les réservoirs sont fermés par un accès sécurisé pour éviter tout risque de noyade et

protégés contre toute pollution d'origine extérieure. Les aérations sont munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum. Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint de façon à ce qu'il soit nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.

2. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. L'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale avec garde d'air visible, complète et libre, installée de manière permanente et verticalement entre le point le plus bas de l'orifice d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et le niveau critique. La conception du trop-plein du système de disconnexion doit permettre de pouvoir évacuer le débit maximal d'eau dans le cas d'une surpression du réseau de distribution d'eau de pluie.

3. L'arrivée d'eau de pluie en provenance de la toiture est située dans le bas de la cuve de stockage. La section de la canalisation de trop-plein absorbe la totalité du débit maximum d'alimentation du réservoir ; cette canalisation est protégée contre l'entrée des insectes et des petits animaux. Si la canalisation de trop-plein est raccordée au réseau d'eaux usées, elle est munie d'un clapet anti-retour.

4. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'une eau impropre à la consommation humaine est implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

5. Aucun produit antigel ne doit être ajouté dans la cuve de stockage.

III. — Sans préjudice des dispositions mentionnées aux I et II, pour les équipements permettant une distribution de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments, les dispositions suivantes sont à mettre en œuvre :

1. Un dispositif de filtration inférieure ou égale à 1 millimètre est mis en place en amont de la cuve afin de limiter la formation de dépôts à l'intérieur.

2. Les réservoirs sont non translucides et sont protégés contre les élévations importantes de température.

3. Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont constituées de matériaux non corrodables et repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4. Tout système qui permet la distribution d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif d'assainissement comporte un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment.

5. Dans les bâtiments à usage d'habitation ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eaux distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. A l'intérieur des bâtiments, les robinets de soutirage, depuis le réseau de distribution d'eau de pluie, sont verrouillables. Leur ouverture se fait à l'aide d'un outil spécifique, non lié en permanence au robinet. Une plaque de signalisation est apposée à proximité de tout robinet de soutirage d'eau de pluie et au-dessus de tout dispositif d'évacuation des excréta. Elle comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

6. En cas d'utilisation de colorant, pour différencier les eaux, celui-ci doit être de qualité alimentaire.

Article 4

I. — Le propriétaire, personne physique ou morale, d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur de bâtiments est soumis aux obligations d'entretien définies ci-dessous.

II. — Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être entretenus régulièrement, notamment par l'évacuation des refus de filtration.

III. — Le propriétaire vérifie semestriellement :

— la propreté des équipements de récupération des eaux de pluie ;

— l'existence de la signalisation prévue aux III-3 et III-5 de l'article 3 du présent arrêté ;

— le cas échéant, le bon fonctionnement du système de disconnexion, défini au II-2 de l'article 3 du présent arrêté, entre le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie : il vérifie notamment que la protection est toujours adaptée au risque, que l'installation du système de disconnexion est toujours conforme, accessible et non inondable et que la capacité d'évacuation des réseaux collecteurs des eaux de rejet est suffisante.

Il procède annuellement :

— au nettoyage des filtres ;

— à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage ;

— à la manœuvre des vannes et robinets de soutirage.

IV. — Il établit et tient à jour un carnet sanitaire comprenant notamment :

— le nom et adresse de la personne physique ou morale chargée de l'entretien ;

— un plan des équipements de récupération d'eau de pluie, en faisant apparaître les canalisations et les robinets de soutirage des réseaux de distribution d'eau de pluie et d'alimentation humaine, qu'il transmet aux occupants du bâtiment ;

— une fiche de mise en service, telle que définie en annexe, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, établie par la personne responsable de la mise en service de l'installation ;

— la date des vérifications réalisées et le détail des opérations d'entretien, y compris celles prescrites par les fournisseurs de matériels ;

— le relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

V. — Il informe les occupants du bâtiment des modalités de fonctionnement des équipements et le futur acquéreur du bâtiment, dans le cas d'une vente, de l'existence de ces équipements.

Article 5

La déclaration d'usage en mairie, prévue à l'article R. 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, comporte les éléments suivants :

— l'identification du bâtiment concerné ;

— l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Article 6

Le préfet impose un délai pour la mise en conformité des équipements de distribution d'eau de pluie à l'intérieur des

bâtiments autorisés, préalablement à la publication du présent arrêté, par dérogation préfectorale, en application de l'article R. 1321-57 du code de la santé publique.
Les autres équipements existants à la date de publication du présent arrêté seront mis en conformité avec celui-ci dans un délai d'un an à compter sa publication au Journal officiel.

Article 7

Le directeur de l'eau, le directeur général des collectivités locales, le directeur général de la santé et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

FICHE D'ATTESTATION DE CONFORMITÉ ÉTABLIE À LA MISE EN SERVICE DES ÉQUIPEMENTS DE DISTRIBUTION DES EAUX DE PLUIE À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT

Coordonnées du propriétaire de l'installation :

Adresse de l'installation :

Mise en service réalisée par :

Eléments à vérifier (conformité à la réglementation)	Vérification effectuée (à cocher)	Observations éventuelles
Nature du toit	♦	
Filtration en amont du réservoir	♦	
Réservoir de stockage de l'eau de pluie (matériau, étanchéité, protection de l'aération contre les intrusions d'insectes, arrivée d'eau cri point bas, accès sécurisé et aptitude au nettoyage)	♦	
Trop-plein du réservoir (capacité d'évacuation suffisante et grille anti-moustique)	♦	
Si trop-plein raccordé au réseau d'eaux usées : clapet anti-retour	♦	
Absence de connexion avec le réseau d'eau potable. Notamment, en cas d'alimentation d'appoint en eau : disconnexion par surverse totale	♦	
Signalisation du réseau intérieur d'eau de pluie	♦	
Signalisation des points d'usage d'eau de pluie	♦	
Robinet de soutirage (verrouillables)	♦	
Usages de l'eau de pluie : absence d'usages intérieurs autres que l'évacuation des excréta et le lavage des sols (absence de piquage sur le réseau d'eau de pluie)	♦	
Cas d'un bâtiment raccordé au réseau d'eaux usées : présence d'un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment	♦	

Autres observations de la personne responsable de la mise en service :

Autres observations du propriétaire :

Les instructions nécessaires au fonctionnement du système ont été données ; toutes les documentations techniques requises et toutes les notices de service et d'entretien existantes suivant la liste ont été remises.

Je soussigné M

Personne responsable de la mise en service de l'installation (ou son représentant)

Atteste que l'installation est conforme à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la conception de l'installation de récupération d'eau de pluie, l'apport éventuel d'eau du réseau de distribution public, le réseau intérieur de distribution et les points d'usages.

Fait à

le

Cachet de l'organisme	Signature
-----------------------	-----------

Fait à Paris, le 21 août 2008.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,

de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,
Jean-Louis Borloo
La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,
Michèle Alliot-Marie
La ministre de la santé,
de la jeunesse, des sports
et de la vie associative,
Roselyne Bachelot-Narquin
La ministre du logement et de la ville,
Christine Boutin
La secrétaire d'Etat
chargée de l'écologie,
Nathalie Kosciusko-Morizet
Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,
Yves Jégo