

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

DETTWILLER

REGLEMENT ECRIT

Révision du PLU le 04/10/2018



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Dettwiller



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 01/10/2026,



A Saverne, le 12/10/2026

Le Président,
Dominique MULLER

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	8
Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	10
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	17
Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	19
CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE.....	26
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	26
Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	27
CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX.....	33
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	35
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU.....	43
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	43
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	44
CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU	51
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	51
Section II : Condition de l'occupation du sol.....	52
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	55
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	55
Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	57
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	62
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	64
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	64
Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	66
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE	71
ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER	74

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de DETTWILLER.

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

I. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :
 - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
 - R. 111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
 - R. 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers), accès stationnement ;
 - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
2. L'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, imposant la compatibilité du PLU avec le Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.).
3. Les articles L. 102-13, L311-2, L313-2, L424-1, L153-11 du Code de l'Urbanisme et L331-6 du code de l'environnement, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
4. Les constructions à usage d'hébergement et d'habitation doivent en outre répondre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux axes de transports terrestres bruyants, conformément à la réglementation en vigueur. Les zones concernées sont matérialisées au plan des annexes
5. Les articles L. 113-1 à L. 113-2 et R. 113-1 à R. 113-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame « *espace boisé classé à conserver ou à créer* ».
6. L'article L.313-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations de restauration immobilière.
7. L'article L.600-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.

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

- Les articles L.151-28, L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique dont la liste est fixée à l'article R151-52, Annexe.

Article 3 : Division du territoire en zones

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

Ainsi, le territoire couvert par le présent PLU est divisé en 4 zones :

1. Les zones urbaines (zones "U")

- la **zone urbaine UA**, comprenant les secteurs de zone **UAd** et **UAr** où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UB** les secteurs de zone **UBc** et **UBj**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UE**, comprenant les secteurs de zone **UEL**, où s'appliquent les dispositions du chapitre III du titre II du règlement ;
- la **zone urbaine UX**, comprenant les secteurs de zone **UX1**, **UX1c** et **UX2** , où s'appliquent les dispositions du chapitre IV du titre II du règlement ;

2. Les zones à urbaniser (zones "AU")

- la **zone à urbaniser IAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre I du titre III du règlement ;
- la **zone à urbaniser IIAU**, où s'appliquent les dispositions du chapitre II du titre III du règlement ;

3. Les zones agricoles (zones "A")

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

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

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

Article 4 : Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement s'applique :

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

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitude d'Utilité Publiques (SUP)

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zone sismique: les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Zone inondables: les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010 portant approbation du *plan de prévention du risque d'inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* - (PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben) et par son arrêté modificatif.

Pour le détail des prescriptions applicables, il convient de se reporter au PPRI annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres anciens de la ville de Dettwiller et du village de Rosenwiller. Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics (mairie, parcs et aires de stationnement publics, etc.), des commerces et de l'artisanat.

La zone UA comporte :

- **un secteur UAd** qui correspond au centre historique de Dettwiller,
- **un secteur UAr** qui correspond au centre historique de Rosenwiller.

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

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

En ce qui concerne les constructions,

sont interdits :

- les nouveaux bâtiments agricoles, y compris les aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes.

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,

sont interdits :

- les établissements et activités industrielles.

En ce qui concerne les occupations diverses,

sont interdits :

- les dépôts de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux
- les étangs et les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

sont interdits :

- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage,
- le stationnement de caravane à l'exception de celle située sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur.

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

En ce qui concerne les démolitions,

sont autorisées :

- les démolitions, à condition d'être autorisées au préalable par un permis de démolir.

En ce qui concerne les constructions,

sont autorisés :

- les entrepôts commerciaux, à conditions :
 - d'être liés à une surface commerciale, ou une activité industrielle ou artisanale existante ou artisanale autorisée dans la zone ou de l'aménagement et l'extension de ceux existants
 - de ne pas dépasser **100 m²** d'emprise au sol.
- dans les secteurs de nuisances acoustiques, les constructions nouvelles à usage d'habitation admises par le présent règlement de zone feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitat.

En ce qui concerne les établissements artisanaux,

sont autorisés :

- les activités artisanales, à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, odeurs, trépidations, émanations, etc.),
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

sont autorisés :

- les dépôts de véhicules hors d'usage, à condition d'être liés à un atelier de réparation existant ou autorisé par le présent règlement,
- les affouillements et exhaussements du sol d'une hauteur ou profondeur supérieure à **1** mètre ou d'une superficie supérieure à **100 m²**, à condition d'être liés à la réalisation :
 - d'une occupation du sol autorisée,
 - de fouilles archéologiques,
 - de réseaux souterrains.

En ce qui concerne les occupations diverses,

sont autorisés :

- les dépôts de déchets, à condition d'être liés :
 - à des déchets agricoles d'origine organique (fumier, lisier, purin...),
 - à une exploitation agricole existante.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 UA : Accès et voirie

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur inférieure à **4** mètres.

Une largeur minimale d'emprise de **5** mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle ou existante dessert plus de quatre logements.

Les voiries nouvelles en impasse dont la longueur excède **50** m devront être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Dans l'intérêt de la sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de ces accès.

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

Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

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

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

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

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

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

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

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

Electricité, gaz, téléphone

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone, etc. sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La façade principale des bâtiments situés en première ligne doit être implantée sur la ligne des constructions existantes, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent.

En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, le bâtiment devra être implanté entre ces deux limites.

Dans tous les cas, les constructions principales ne pourront être implantées au-delà d'une profondeur de **5** mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments ;

- aux bâtiments situés aux angles des rues, dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul ;
- aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur ;
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

cas des voies d'eau :

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

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

Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives latérales.

Sur les autres limites latérales les bâtiments doivent être implantés soit en limite soit avec un retrait de **2** mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de **3** mètres hors tout.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que :

- Paratonnerres, antennes,
- Souches de cheminées,
- Balustrades
- etc.

Pour les bâtiments existants, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

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

Article 9 UA : Emprise au sol

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **200 m²**.
- aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

Article 10 UA : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

Dans les secteurs UAd

La hauteur ne doit pas excéder :

- **9** mètres à l'égout du toit des nouvelles constructions,
- **14** mètres au faitage,
- **9** mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans les secteurs UAr

La hauteur ne doit pas excéder :

- **7** mètres à l'égout du toit des nouvelles constructions,
- **10** mètres au faitage,
- **7** mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans l'ensemble de la zone :

A l'exception des zones inondables, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics (édifices culturels, caserne de pompiers...)

La hauteur de la construction principale ne doit toutefois pas dépasser de plus de **2** mètres celles des bâtiments les plus hauts implantés sur les parcelles latérales.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à **0,30** mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *plan de prévention du risque d'inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics (édifices culturels, caserne de pompiers...).

Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords

Règle générale

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

Règles particulières

Toitures :

- Les toitures des bâtiments annexes et des dépendances de moins de 25 m², pourront être libres.

Toitures à pans :

Dans les secteurs UAd

- En cas de toitures à pans, les volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre **30°** et **52°**.

Dans les secteurs UAr

- En cas de toitures à pans, les volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes comprises entre **42°** et **52°**.
- Les pentes des toitures de bâtiments d'activité et les dépendances pourront être plus faibles sans être inférieures à **30°**.

Toitures terrasses :

- Les toitures terrasses sont autorisées en secteurs UAd et UAr.

Clôtures :

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'existant.
- Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder **2,50 m**.

Façade :

- Les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site. Les couleurs criardes ou trop vives sont interdites.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

sont interdits :

- les sous-sols
- La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).
- les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Article 12 UA : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 2 "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

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

Stationnement des deux-roues

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

Il est de plus exigé un espace de stationnement des deux-roues à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UA : Espaces libres et plantations

Les espaces libres et aires de stationnement doivent être aménagés ou plantés.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond principalement aux extensions récentes de la commune, à caractère résidentiel, réalisées majoritairement sous forme pavillonnaire.

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

La zone UB comporte :

- **un secteur UBc** qui correspond aux zones de logements collectifs denses du « Parc Vogel » et du « domaine de la Galise » ;
- **un secteur UBj** qui correspond à une zone de jardin, où la dominante végétale doit être préservée.

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

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

En ce qui concerne les constructions,

sont interdits :

- les nouveaux bâtiments agricoles, y compris les aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes.

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,

sont interdits :

- les établissements et activités industrielles
- les activités artisanales et commerciales qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les extensions des activités industrielles, artisanales et commerciales qui engendrent des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, non liées aux occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement de zone.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

sont interdits :

- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux liés à la réalisation d'une occupation du sol autorisée

En ce qui concerne les occupations diverses,

sont interdits :

- les dépôts de déchets, à l'exception des compostes et des déchets agricoles d'origine organique (fumier, lisier, purin...) liés aux exploitations agricoles existantes ;
- les dépôts de ferraille, de carcasses de véhicules et de matériaux à l'exception de ceux liés à une activité existante dans la zone ;
- les étangs et les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

sont interdits :

- les terrains de camping aménagés ;
- les terrains de caravanage ;
- le stationnement des caravanes isolées.

Cette interdiction ne s'applique pas aux ateliers de réparation automobile ou au stationnement de caravanes sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur, ou dans des bâtiments ou remises. Cette possibilité est cependant limitée au stationnement d'une caravane par unité foncière.

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

En ce qui concerne les constructions,

sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception de la zone UBj :

- les entrepôts commerciaux, à conditions d'être liés :
 - à une surface commerciale, ou une activité industrielle ou artisanale existante ou autorisée dans la zone ;
 - à l'aménagement et l'extension d'une activité existante ;
- les surfaces commerciales, à condition d'être liés à des petits commerces de proximité (boulangerie, épicerie, tabac, pharmacie, ...) ;
- les immeubles liés aux services de proximité (médecin, coiffeur...).

En secteur UBj seuls sont autorisés :

L'aménagement, l'extension ou la transformation d'une construction existante à conditions :

- que la hauteur ne dépasse pas **9** mètres à l'égout ;
- que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas **12** mètres mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette ;
- de ne pas dépasser **20%** d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

Les abris de jardin à conditions que :

- ils soient liés et nécessaire à l'entretiens de vergers et aux activités de jardinage ;
- ils soient dépourvus de fondations ;
- l'emprise au sol ne dépasse pas **15 m²** ;
- la hauteur n'excède pas **4** mètres hors tout ;
- leur nombre soit limité à **1** par unité foncière.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à **4** mètres.

Une largeur minimale d'emprise de **5** mètres est exigée lorsqu'une voie nouvelle ou existante dessert plus de quatre logements.

Les terrains situés à l'extrémité d'une impasse dont la longueur excède **50 m** devront être aménagés pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Dans l'intérêt de la sécurité, les accès sur les voies publiques peuvent être limités à un seul par propriété. Les accès devront être positionnés dans le respect de la sécurité des usagers des voies publiques et de celui des usagers de ces accès.

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

Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

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

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

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

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

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

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

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

Electricité, téléphone, gaz

Lorsque les lignes publiques d'électricité et de téléphone sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

La façade principale des bâtiments situés en première ligne doit être implantée sur la ligne des constructions existantes.

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

Toutefois, en l'absence de ligne de construction :

- en secteur UB, le recul **maximal** autorisé est de **5 m** ou à l'alignement de l'une ou l'autre construction édifiée de part et d'autre,
- en secteur UBc, le recul **minimal** autorisé est de **5 m**.

De plus, les couvertures de parking sont autorisées en limite à condition :

- de ne pas dépasser **3** mètres de hauteur hors tout ;
- de ne pas dépasser **5** mètres de largeur ;
- d'être ouvert sur au moins **3** côtes.

Les locaux liés à la gestion des réseaux techniques, d'une emprise au sol maximale de **10 m²** peuvent s'implanter en bord de voie ou en léger recul par rapport à celle-ci.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur prévus dans les marges de recul.

Cas des voies d'eau

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

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

En secteurs UB

- 1) Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
- 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** m par rapport aux limites séparatives ;
 - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas **5** mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1 ;
 - aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur.
- 3) Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que :
 - Paratonnerres, antennes,
 - Souches de cheminées,
 - Balustrades
 - etc.

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

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

Article 9 UB : Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **200 m²** ;
- aux aménagements, transformations ou extensions limités des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

En secteur UBj :

Concernant l'aménagement, l'extension ou la transformation d'une construction existante l'emprise au sol ne doit pas excéder **20 %** d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLU.

Concernant les abris de jardin l'emprise au sol ne dépasse pas **15 m²**.

Article 10 UB : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

En secteurs UB :

La hauteur ne doit pas excéder :

- **9** mètres à l'égout du toit des nouvelles constructions,
- **12** mètres au faitage,
- **9** mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

En secteur UBc :

La hauteur ne doit pas excéder :

- **13** mètres à l'égout du toit des nouvelles constructions,
- **18** mètres au faitage,

- **9** mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

En secteur UBj :

Concernant l'aménagement, l'extension ou la transformation d'une construction existante la hauteur ne doit pas excéder :

- **9** mètres à l'égout,
- **12** mètres au faîtage.

Concernant les abris de jardin, la hauteur ne doit pas excéder **4** mètres de hauteur hors tout.

Dans l'ensemble de la zone :

A l'exception des zones inondables, ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics (édifices culturels, caserne de pompiers...)

En secteur soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

En raison du caractère inondable, la dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à **0,30 m** au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords

Règle générale

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

Règles particulières

Toitures :

- Les toitures des bâtiments annexes et des dépendances pourront être libres.

Toitures à pans

- Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes supérieures ou égales à 30°.

- Les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des pentes supérieures ou égales-à **30°**.
- Quand les bâtiments existants ne respectent pas une toiture à 30°, les extensions devront respecter la pente existante.

Toitures terrasses

- Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures :

- Les clôtures devront s'harmoniser, tant par leur hauteur, que par les matériaux et les couleurs employées aux clôtures existantes.
- Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder **2,50** mètres.

Façade :

Les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site. Les couleurs criardes ou trop vives sont interdites.

En secteur soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

sont interdits :

- les sous-sols
- La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).
- les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Article 12 UB : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 2 "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

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

Stationnement des deux-roues

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

Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UB : Espaces libres et plantations

Dispositions générales

35% au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré consacré à des plantations de pleine terre.

Les aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un dispositif occultant, de type palissade, et/ou un rideau végétal.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes.

Dispositions particulières

Les règles définies à l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux parcelles ou unité foncière inférieures à **200 m²**.

CHAPITRE III. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

Caractère de la zone

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

La zone UE comporte :

- **un secteur UEL** qui correspond aux zones de sport et loisirs du club de tir à proximité du canal et du parc dit de la « Speck » attenant à la Zorn.

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

Article 1 UE : Occupations et utilisations du sol interdites

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

sont interdits :

- les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de véhicules hors d'usage et de déchets de toutes natures.

En ce qui concerne les occupations diverses,

sont interdits :

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets,
- les carrières.

En secteur soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

sont interdits :

- les sous-sols
- les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation
- les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

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

En ce qui concerne les constructions,

sont autorisés :

Les bâtiments de toute nature, à conditions d'être liés à :

- des équipements sportifs, de loisirs, socio-culturels, ainsi que les activités qui y sont liées (telles que buvettes, restaurant, foyer, maison de retraite...),
- des bureaux et des services liés à ces équipements ;
- des logements de fonction ou de service ;
- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

Il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *plan de prévention du risque d'inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont édifiées.

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

Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement***Eaux usées***

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, tout ou partie des eaux usées devra être gérée à la parcelle de manière alternative ou avec un système de prétraitement dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Eaux pluviales

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

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

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

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

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

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

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

Electricité, téléphone, gaz

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UE : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

cas des voies départementales

Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants :

par rapport à l'axe de la RD 421 :

- **25 m** pour les constructions à usage d'habitation
- **20 m** pour les toutes les constructions.

par rapport à l'axe des autres routes départementales :

- En agglomération : 7 m pour les toutes les constructions ;
- Hors agglomération : 15 m pour les toutes les constructions.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

cas des voies d'eau

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

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

- 1) Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.
- 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** m par rapport aux limites séparatives ;
 - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas **5** mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1 ;
 - aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur.

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

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

Article 9 UE : Emprise au sol

Non réglementé.

En secteur UEL :

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

Article 10 UE : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **14** mètres hors tout.

En secteur UEL :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **6** mètres hors tout.

Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à **0,30** mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Article 12 UE : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 2 "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

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

Stationnement des deux-roues

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

Article 13 UE : Espaces libres et plantations

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

15 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes.

CHAPITRE IV. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX

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

La zone UX comporte :

- **un secteur UX1** qui correspond à une zone à usage principal d'activité artisanale, industrielle et de services.
- **un sous-secteur UX1c** qui correspond à une zone à usage principal d'activité artisanale, industrielle et de services autorisant l'activité commerciale.
- **un secteur UX2** qui correspond à une zone à usage principal d'activité artisanale, industrielle et de services dont les gabarits sont de moindre importance.

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

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone

En ce qui concerne les constructions,

sont interdits :

- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières,
- les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les bâtiments agricoles,
- les activités nouvelles si elles produisent des eaux usées autres que domestiques (effluents artisanaux ou industriels) dans les secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement,
- les habitations légères de loisirs.

En ce qui concerne les occupations diverses,

sont interdits :

- les dépôts de déchets non autorisés,
- les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules,
- les étangs et les carrières.

En ce qui concerne les terrains de camping ou de caravanage,

sont interdits :

- les terrains de camping aménagés,
- les terrains de caravanage
- le stationnement des caravanes isolées.

En secteur soumis au risque inondation, figurant au règlement graphique

sont interdits :

- les sous-sols,
- les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation,
- les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

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

Dans l'ensemble de la zone

En ce qui concerne les constructions,

sont autorisés :

- toutes constructions ou occupations du sol à condition d'être liées à des aménagements, transformations, extensions de l'activité existante dans le secteur et à des nouvelles constructions qui y sont liées,
- les activités nouvelles, à conditions qu'elles ne produisent que des eaux usées domestiques dans les secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement,
- les bâtiments d'habitation à condition :
 - qu'ils constituent un logement de fonction ou de gardiennage,
 - que leurs nombres soient limités à **1** par unité foncière,
 - que la surface de plancher maximale ne dépasse pas **120m²**,
 - qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment d'activités, sauf si, pour des raisons de sécurité, il devait faire l'objet d'une construction séparée, celle-ci devra s'intégrer dans le site (intégration architecturale).

En ce qui concerne les établissements et activités industrielles ou artisanales,

sont autorisés :

- les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques à condition d'être liés et nécessaire à l'activité sur site de l'entreprise.

En ce qui concerne les installations et travaux divers,

sont autorisés :

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

En sous-secteur UX1c

sont autorisées :

- les commerces liés à une activité admise dans la zone ;
- les surfaces de ventes à condition de ne pas dépasser **1.500 m²** pour les commerces généralistes et **800 m²** pour les commerces spécialisés.

En secteur soumis au risque inondation, figurant au règlement graphique

Il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas toute voie nouvelle devra avoir une largeur minimale de **6** (six) mètres.

Seuls **2** accès sont autorisés par unité foncière.

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

Alimentation en eau potable

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut d'un branchement techniquement non réalisable sur le réseau collectif, l'évacuation des eaux usées se fera par système non collectif, dont les caractéristiques et le fonctionnement respecteront les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sur le réseau public sera obligatoire lors de sa réalisation ou dès qu'il sera techniquement possible. Les systèmes d'assainissement non collectif au sens de l'arrêté ministériel du 07/09/2009 ne sont en effet techniquement prévus que pour traiter les effluents domestiques et en aucun cas les effluents non domestiques d'origine industrielle ou artisanale (même prétraitées).

L'évacuation des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Electricité, téléphone, gaz

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 UX : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

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

cas des voies départementales

Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants :

par rapport à l'axe de la RD 421 :

- **25** m pour les constructions à usage d'habitation
- **20** m pour les toutes les constructions.

par rapport à l'axe des autres routes départementales :

- En agglomération : 7 m pour les toutes les constructions ;
- Hors agglomération : 15 m pour les toutes les constructions.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

cas des voies d'eau

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

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

Un recul de **0,80** mètre minimal par rapport à la limite séparative devra être respecté.

Toutefois une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

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

Article 9 UX : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UX : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades

Hauteur des constructions

En secteurs UX1 et UX1c

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **18** mètres.

En secteurs UX2

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **14** mètres.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à **0,30** mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Enseignes :

Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes seront éclairées par projecteur.

Les enseignes seront posées dans le plan de façades, sans en dépasser ni la hauteur ni la largeur.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique.

La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).

Article 12 UX : Stationnement des véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 2 "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

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

Stationnement des deux-roues

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

Il est de plus exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 UX : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Au moins **10%** (dix pour cent) de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

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

La zone IAU est urbanisable sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elle ne pourra être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'aménagement suivante : lotissement, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine, permis groupé, etc.

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

Article 1 IAU: Occupations et utilisations du sol interdites

La création d'exploitation agricole.

Les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux.

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures.

L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.

Les occupations et utilisations du sol suivantes quel que soit leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules.

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

Conditions de l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une des opérations d'aménagements ou de constructions.

L'urbanisation satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

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

Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions, les aménagements et les activités à condition qu'elles n'engendrent pas de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
- Les étangs ou noues à condition qu'ils soient nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins **4** mètres de largeur aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Aucune opération ou construction ne peut créer d'accès automobile sur des voies réservées uniquement aux piétons ou aux cyclistes.

1 seul accès véhicule sera autorisé par unité foncière.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse de plus de **40** mètres de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Cet espace devra permettre d'y inscrire un cercle d'un diamètre minimal de **20** mètres.

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

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

Eau potable

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

Eaux usées

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

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

Eaux de ruissellement

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

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

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

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

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

Electricité et télécommunications

Les réseaux seront posés en souterrain.

Article 5 IAU: Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dispositions générales

Cas des voies routières

Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantées avec un recul maximal de **5** mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Ces règles ne s'appliquent pas:

- aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

Cas des voies d'eau

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

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

Dispositions générales

Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés avec un retrait de **2** mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

L'implantation sur limite est autorisée dans les cas suivants :

- sur une limite pour toutes les constructions,
- sur plusieurs limites pour les constructions, dont la hauteur hors tout n'excède pas **3** mètres;
- dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnées sur plusieurs terrains contigus.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

Dispositions particulières

Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins **2** mètres par rapport à toute limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

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

Article 9 IAU: **Emprise au sol**

Dispositions générales

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux unités foncières dont la superficie est inférieure à **200 m²**.
- aux équipements publics et/ou d'intérêts collectifs.

Article 10 IAU: **Hauteur maximale des constructions**

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que :

- paratonnerres, antennes,
- souches de cheminées,
- balustrades
- ...

Dispositions générales

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **12** mètres au faitage,
- **9** mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

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

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

Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur maximale de :

- **1,20** mètres, mur bahut éventuel compris.

Les clôtures sur limites séparatives auront une hauteur maximale de :

- **1,80** mètres, mur bahut éventuel compris.

Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics (édifices culturels, caserne de pompiers...)

Article 11 IAU: Aspect extérieur et aménagement des abords

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène.

Les autres toitures à pans doivent avoir une inclinaison comprise entre **30°** et **52°**. Les débords de toitures, les demi-croupes et les pans cassés sont autorisés.

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

Article 12 IAU: Stationnement des véhicules

Stationnement automobile

Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 2 "*Stationnements de véhicules à réaliser*" du présent règlement.

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

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

Stationnement des deux-roues

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

Il est exigé un espace de stationnement des vélos à raison de **1,50 m²** par tranche entamée de **100 m²** de surface de plancher à vocation d'habitation ou de bureaux.

Article 13 IAU: Espaces libres et plantations

20 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacré à des aménagements paysagers de pleine terre.

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

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes

CHAPITRE II. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

La zone IIAU recouvre des espaces non équipés, réputés inconstructibles en l'état, sur lesquels l'extension de l'agglomération de Dettwiller peut être envisagée dans l'avenir.

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

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

Article 1 IIAU: Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les constructions, ouvrages techniques et installations liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, au stockage et à la distribution d'énergie, au fonctionnement des technologies de la communication...

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

Section II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 3 IIAU à 5 IIAU

Non réglementé.

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

Sauf disposition graphique contraire, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de **3** mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux constructions ou installations techniques de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif tels que poste de transformation électrique qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1,50 mètres de l'alignement.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

aux constructions et installations techniques de faible emprise nécessaire à l'exploitation des réseaux d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance d'au moins **0,80** mètre de la limite séparative.

Articles 8 IIAU à 13 IIAU

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

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

La zone A comporte :

- **un secteur Ac** qui correspond à une zone agricole constructible.

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

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article 2 A, et notamment les carrières, ainsi que les terrassements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article 2 A.

En secteur soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

sont interdits :

- les sous-sols
- les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation
- les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben* en vigueur.

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

Sont autorisées :

Dans l'ensemble de la zone

- les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.L.U.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- l'aménagement, la transformation ou les extensions de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de **20%** de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU s'ils sont liés à une activité autorisée,
- des ouvrages et installations d'infrastructures linéaires et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc.) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement,
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone,
- les aménagements, les ouvrages et installations liés aux infrastructures routières (ralentisseur, îlot central...),
- les ouvrages et installations liés aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
- les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les abris de pâture, à condition d'être :
 - liés et nécessaires à l'activité agricole,
 - dépourvus de fondation,
 - transparents hydrauliquement, dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,
 - ouverts sur au moins **2** côtés,
 - limités à **4** mètres de hauteur hors tout,
 - limités à **1** par unité foncière,
 - et limités à **60 m²** d'emprise au sol.

En secteur Ac

- les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- les constructions et installations nécessaires aux activités commerciales ou touristiques ayant pour support l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation sont autorisées à conditions :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité agricole,

- qu'elles soient limitées à **1** par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation,
- qu'elles soient implantées à moins de **50** mètres de bâtiment d'exploitation,
- que les bâtiments à usage agricole soient préexistants.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 A : Accès et voirie

Voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Accès

Dans le cas des parcelles accédant sur la voirie départementale :

- la création de tout nouvel accès sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire,
- prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées / eaux pluviales

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales:

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

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

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple: infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple: puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

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

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

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

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

Electricité, téléphone, gaz

Les lignes d'électricité, de téléphone et de gaz seront enterrées.

Article 5 A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants :

par rapport à l'axe de la RD 421 :

- **25 m** pour les constructions à usage d'habitation,
- **10 m** pour les toutes les constructions.

par rapport à l'axe des autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. :

- **15 m** pour toutes les constructions.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

cas des voies d'eau

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

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

Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins **3** mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** m par rapport aux limites séparatives.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

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

Article 9 A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 A : Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport :

- au niveau fini de la chaussée au droit de l'accès au terrain ;
- au niveau moyen de l'assiette de la construction, pour les terrains en pente.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur :

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

Dans la zone A à l'exception du secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions est limitée à **4** mètres hors tout.

Dans le secteur de zone Ac

Pour les bâtiments d'exploitation

La hauteur hors tout ne devra pas excéder **12** mètres.

Pour les bâtiments d'habitation

La hauteur maximale ne peut excéder :

- **7** mètres à l'égout,
- **10** mètres au faîtage.

En secteur soumis au risque inondation, figurant au règlement graphique,

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à 0,30 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

Article 11 A : Aspect extérieur et aménagement des abords

Dispositions générales

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

Il ne sera autorisé que deux teintes principales en façades qui devront s'harmoniser avec le paysage.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).

Article 12 A : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 A : Espaces libres et plantations

L'intégration des bâtiments devra être assurée par l'utilisation de végétaux d'essences locales. L'utilisation principale d'arbres fruitiers est souhaitée. Les haies continues devront être constituées d'essences variées.

Les haies composées de Thuyas ou d'autres essences exotiques sont interdites.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes

Les aires de stockage doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

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

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

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

La zone N comporte :

- **un secteur Nv** qui correspond au verger école, amené à recevoir des constructions de taille réduite,
- **un secteur Np** qui correspond à une zone naturelle de taille limitée, où la construction à des fins de pâture est limitée et encadrée

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

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 N.

De plus sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :

- les dépôts à ciel ouvert de matériaux et de déchets de toutes natures,
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules,
- le défrichement dans les *espaces boisés classés*, protégés au titre de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

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

Dispositions générales

Sont admis :

- les installations légères destinées à favoriser la découverte des milieux naturels et l'éducation du public à l'environnement, (telles que passerelles, pontons, bornes pédagogiques etc.) ou à la pratique sportive (type parcours de santé).
- La transformation et/ou la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des bâtiments d'habitation, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, la réalisation de voiries et chemins,
- les aménagements, les ouvrages et installations liés aux infrastructures routières (ralentisseur, îlot central...),
- les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications,
- des ouvrages et installations d'infrastructure linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc., ...),
- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone,
- les affouillements nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée,
- les coupes et abattage d'arbres, liés à l'entretien des boisements, dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 et L113-2 de code de l'urbanisme,
- les remblais, à condition qu'ils soient d'initiative publique et liés à un ouvrage d'intérêt collectif ou à des mesures environnementales dûment justifiées,
- les abris de pâture, à condition d'être :
 - liés et nécessaires à l'activité agricole,
 - dépourvus de fondation,
 - transparents hydrauliquement, dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,
 - ouverts sur au moins **2** côtés,
 - limités à **1** par unité foncière,
 - et limités à **60 m²** d'emprise au sol.

Dans le secteur Nv

De plus, sont admises les extensions des constructions liées et nécessaires au fonctionnement du verger école dans la limite de **30 m²**.

Dans le secteur Np

De plus, sont admis les abris de pâture à conditions d'être :

- dépourvus de fondation,
- assurant la transparence hydraulique,
- ouverts sur au moins **2** côtés,
- limités à **20** m² d'emprise au sol.

En secteur soumis au risque inondation, figurant au règlement graphique

Il conviendra de respecter les prescriptions définies dans le *plan de prévention du risque d'inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben en vigueur*.

Section II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 N : Accès et voirie

Voirie

Toute construction et occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Accès

Dans le cas des parcelles accédant sur la voirie départementale :

- la création de tout nouvel accès sur la voirie départementale hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire,
- prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.

Article 4 N : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Tout bâtiment d'habitation ou tout établissement occupant du personnel doit être alimenté en eau potable.

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

En cas d'inexistence ou d'insuffisance du réseau public d'eau potable, l'alimentation se fait par captage, forage, ou puits particulier conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées / eaux pluviales

Eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

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

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

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

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

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

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

Electricité, téléphone, gaz

Lorsque les lignes publiques d'électricité, de téléphone et de gaz sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 5 N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants :

par rapport à l'axe de la RD 421 :

- **25 m** pour les constructions à usage d'habitation
- **20 m** pour les toutes les constructions.

par rapport à l'axe des aux autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. :

- **15 m** pour toutes les constructions.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

cas des voies d'eau

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

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

Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins **3** mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** m par rapport aux limites séparatives.

Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

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

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

Article 9 N : Emprise au sol

Dans le secteur Nv

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **60 m²** par unité foncière

Article 10 N : Hauteur maximum des constructions

La hauteur mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction au faîte de la toiture ne devra pas excéder **4** mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à **4** mètres, l'extension pourra dépasser cette hauteur, sans toutefois dépasser celle du bâtiment initial.

Article 11 N : Aspect extérieur

Dispositions générales

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

Il ne sera autorisé que deux teintes principales en façades qui devront s'harmoniser avec le paysage.

Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,

La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).

Article 12 N : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 N : Espaces libres et plantations

L'intégration des bâtiments devra être assurée par l'utilisation de végétaux d'essences locales. L'utilisation principale d'arbres fruitiers est souhaitée. Les haies continues devront être constituées d'essences variées.

Les haies composées de Thuyas ou d'autres essences exotiques sont interdites.

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se feront en privilégiant les espèces endémiques et en évitant les plantes allergènes

ANNEXE 1 : GLOSSAIRE

Affouillement et exhaussements du sol

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

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

Aires de stationnement

Parcs de stationnement publics ou privés.

Dépôts de véhicules

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

Alignement

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

Clôture

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

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

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

Constructions

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

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

Construction annexe

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

Construction isolée

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

Contigüité

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

Cote NGF

Le **Nivellement Général de la France** (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain.

Dépendances

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

Emprise au sol

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

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

Extension mesurée

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

Largeur de plate-forme

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

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et

cages d'escalier, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Les normes d'habitabilité sont exprimées en surfaces minimales habitables ; ainsi, la surface habitable minimale d'un logement est de 16 m², celle d'une pièce isolée de 9 m².

La Surface de Plancher

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

Pour tous détails, consulter le Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

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

Type d'occupation du sol	Superficies de constructions	Nombre de places*
- habitat individuel (1 logement)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² - construction de plus de 150 m² de surface de plancher : par tranche entamée de 50 m² Dans le secteur UAd : Dans le cas des changements de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, aucune obligation de création de places de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural.	2 2 + 1
- habitat collectif (2 logements et plus)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² - construction de plus de 50 m² de surface de plancher : par tranche entamée de 50 m² Dans le secteur UAd : Dans le cas des changements de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, aucune obligation de création de places de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural. <i>Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération.</i> - Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 3, 1/3 des places devra être réalisées sur des aires extérieures facilement accessibles.	1 1

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

ACTIVITÉS commerciales et de services nouvelles (y compris changement d'affectation) :

- bureaux et services ouverts au public	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² - par tranche entamée de 30 m²	3 + 1
- restauration, cafés	- établissement avec salle de consommation < à 50 m² de surface utile (SU) : - établissement avec salle de consommation > à 50 m² SU : nombre de places par tranche entamée de 30 m² de salle (1^{re} tranche non comprise)	- 2
- hôtellerie - gîtes	- par chambres	1
- commerce	- Nombre de places par tranche entamée de 50 m ² de surface de vente	1

ACTIVITÉS industrielles ou artisanales nouvelles (y compris changement d'affectation) :

- locaux de stockage	- jusque 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m² - au-delà de 1000 m² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m²	2 0,5
-----------------------------	--	----------

- locaux de fabrication ou d'assemblage	- jusqu'à 1000 m ² de surface de plancher	20
	- au-delà de 1000 m ² de surface de plancher, pour chaque tranche entamée de 250 m ²	0,5
- atelier de réparation de véhicules	- par poste de travail	4