PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Basse-Zorn
Communauté de communes

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

LA BASSE-ZORN

COMMUNE DE

HOERDT

Elaboration	08/07/2008
Modification n°1	13/09/2012
Modification simplifiée n°1	08/10/2013
Modification n°2	15/09/2016
Modification n°3	05/02/2019
Mise en compatibilité	18/10/2022
Modification n°4	23/06/2025

REGLEMENT

Modification simplifiée n°2
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 19/10/2026

A HOERDT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN ★ HOERDT ★

LA PRESIDENTE Sylvie ROEHLLY

atip
AGENCE TERRITORIALE INGÉNIERIE PUBLIQUE

Commune de HOERDT
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Règlement

PLU approuvé le 08 Juillet 2008

TABLE DES MATIERES

TITRE I Dispositions Applicables aux Zones Urbaines 6

CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 7

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 7

Article 1 UA Occupations et utilisations du sol interdites 7
Article 2 UA Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 7

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 8

Article 3 UA Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 8
Article 4 UA Conditions de desserte des terrains par les réseaux 9
Article 5 UA Superficie minimale des terrains constructibles 10
Article 6 UA Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 10
Article 7 UA Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 11
Article 8 UA Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 12
Article 9 UA Emprise au sol des constructions 12
Article 10 UA Hauteur maximum des constructions 12
Article 11 UA Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 13
Article 12 UA Aires de stationnement 15
Article 13 UA Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 16

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 17

Article 14 UA Possibilités maximales d'occupation du sol 17

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB 18

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 18

Article 1 UB Occupations et utilisations du sol interdites 18
Article 2 UB Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 18

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 19

Article 3 UB Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 19
Article 4 UB Conditions de desserte des terrains par les réseaux 20
Article 5 UB Superficie minimale des terrains constructibles 21
Article 6 UB Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 21
Article 7 UB Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 22
Article 8 UB Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 23
Article 9 UB Emprise au sol des constructions 23
Article 10 UB Hauteur maximum des constructions 23
Article 11 UB Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 24
Article 12 UB Aires de stationnement 25
Article 13 UB Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 26

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 26

Article 14 UB Possibilités maximales d'occupation du sol 26

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX 27

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 27

Article 1 UX Occupations et utilisations du sol interdites 27
Article 2 UX Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 27

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 28

Article 3 UX Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public. 28

TABLE DES MATIERES

Article 4 UX Conditions de desserte des terrains par les réseaux 29
Article 5 UX Superficie minimale des terrains constructibles 30
Article 6 UX Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 30
Article 7 UX Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....31
Article 8 UX Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 32
Article 9 UX Emprise au sol des constructions 32
Article 10 UX Hauteur maximum des constructions....32
Article 11 UX Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 32
Article 12 UX Aires de stationnement....33
Article 13 UX Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 33

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL....33

Article 14 UX Possibilités maximales d'occupation du sol 33

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL 34

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 34

Article 1 UL Occupations et utilisations du sol interdites 34
Article 2 UL Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières....34

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL....36

Article 3 UL Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 36
Article 4 UL Conditions de desserte des terrains par les réseaux 36
Article 5 UL Superficie minimale des terrains constructibles 37
Article 6 UL Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 37
Article 7 UL Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....38
Article 8 UL Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 39
Article 9 UL Emprise au sol des constructions 39
Article 10 UL Hauteur maximum des constructions....39
Article 11 UL Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 39
Article 12 UL Aires de stationnement....40
Article 13 UL Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 40

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL....40

Article 14 UL Possibilités maximales d'occupation du sol 40

TITRE II Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser 41

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU 42

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 42

Article 1 IAU Occupations et utilisations du sol interdites 42
Article 2 IAU Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières....42

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL....43

Article 3 IAU Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 43
Article 4 IAU Conditions de desserte des terrains par les réseaux 45
Article 5 IAU Superficie minimale des terrains constructibles 45
Article 6 IAU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 46
Article 7 IAU Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....46
Article 8 IAU Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 47
Article 9 IAU Emprise au sol des constructions 47
Article 10 IAU Hauteur maximum des constructions....47
Article 11 IAU Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 48
Article 12 IAU Aires de stationnement....49
Article 13 IAU Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 50

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL....50

Article 14 IAU Possibilités maximales d'occupation du sol 50

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUx 51

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 51

Article 1 IAUx Occupations et utilisations du sol interdites 51
Article 2 IAUx Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 52

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....53

Article 3 IAUx Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 53
Article 4 IAUx Conditions de desserte des terrains par les réseaux 54
Article 5 IAUx Superficie minimale des terrains constructibles 55
Article 6 IAUx Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 55
Article 7 IAUx Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....56
Article 8 IAUx Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 57
Article 9 IAUx Emprise au sol des constructions 57
Article 10 IAUx Hauteur maximum des constructions 57
Article 11 IAUx Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 58
Article 12 IAUx Aires de stationnement.....60
Article 13 IAUx Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 61

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....62

Article 14 IAUx Possibilités maximales d'occupation du sol 62

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU 63

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 63

Article 1 IIAU Occupations et utilisations du sol interdites 63
Article 2 IIAU Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 63

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....63

Articles 3 IIAU à 10 IIAU 63
Articles 11 IIAU Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 64
Articles 12 et 13 IIAU 64

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....64

Article 14 IIAU Possibilités maximales d'occupation du sol 64

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx 65

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 65

Article 1 IIAUx Occupations et utilisations du sol interdites 65
Article 2 IIAUx Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 65

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....66

Articles 3 à 13 IIAUx 66

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....66

Article 14 IIAUx Possibilités maximales d'occupation du sol 66

TITRE III Dispositions Applicables aux Zones Agricoles 67

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....68

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 68

Article 1 A Occupations et utilisations du sol interdites 68
Article 2 A Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 69

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....75

Article 3 A Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 75
Article 4 A Conditions de desserte des terrains par les réseaux 75
Article 5 A Superficie minimale des terrains constructibles 76
Article 6 A Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 76
Article 7 A Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....77
Article 8 A Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 77
Article 9 A Emprise au sol des constructions 77
Article 10 A Hauteur maximum des constructions.....78
Article 11 A Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords 78
Article 12 A Aires de stationnement.....79
Article 13 A Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 79

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....79

Article 14 A Possibilités maximales d'occupation du sol 79

TITRE IV Dispositions Applicables aux Zones Naturelles 80

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....81

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 81

Article 1 N Occupations et utilisations du sol interdites 81
Article 2 N Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 82

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....83

Article 3 N Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public 83
Article 4 N Conditions de desserte des terrains par les réseaux 83
Article 5 N Superficie minimale des terrains constructibles 83
Article 6 N Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 83
Article 7 N Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....84
Article 8 N Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 84
Article 9 N Emprise au sol des constructions 84
Article 10 N Hauteur maximum des constructions.....84
Article 11 N Aspect extérieur 84
Article 12 N Aires de stationnement.....85
Article 13 N Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations 85

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....85

Article 14 N Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.) 85

TITRE I

Dispositions Applicables aux Zones Urbaines

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Rappel : Les zones UA sont des zones urbaines équipées. Elles correspondent au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. Le tissu urbain est mixte : les habitations, les activités agricoles, artisanales, commerciales, voire de bureaux, et de services se côtoient.
Les zones UAj comprennent des jardins et vergers.

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

Article 1 UA - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat central.

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

1. Dans l'ensemble des secteurs UAj

Les abris de jardins dont la surface n'excède pas 30 m2 de surface hors œuvre brute et les piscines.

2. Dans le secteur UAj 2

L'aménagement et l'entretien des constructions existantes sans changement de destination, seule l'extension des bâtiments agricoles est autorisée.

3. Dans l'ensemble du secteur UA, exceptés les sous-secteurs de zones UAj

3.1. Les constructions, extensions de bâtiments à usage d'activités sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

3.2. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la longueur n'excède pas 10 mètres et sous réserve de ne pas être situées devant le bâtiment principal. Cette dernière réserve ne s'applique pas aux carports.

4. Dans l'ensemble du secteur UA

4.1. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

4.2. Les travaux à effectuer dans les constructions existantes sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

4.3. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions existantes n'entraînant pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

4.4. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions admises dans la zone, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

4.5. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs.

4.6. Les constructions et opérations inscrites en emplacement réservé.

5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 37 (voie de type III - 100 mètres et de type IV - 30 mètres), les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UA - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin d'au moins 4 mètres de large par des voies privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

1.3. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur totale de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements maximum,
- 5 mètres lorsqu'il dessert entre 3 et 6 logements au plus,
- les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

1.4. Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de 2e rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par un accès d'au moins 5 mètres.

1.5. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

1.6. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

1.7. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux conditions de sécurité.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

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

2.3. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.4. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 16 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

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

2.6. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

2.7. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage[1] dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 UA - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant cet ordonnancement. La façade principale des constructions nouvelles devra suivre cet ordonnancement de fait.

[1] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

1.2. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, en l'absence d'ordonnancement de fait, les façades des constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.3. Lorsque les parcelles présentent plusieurs côtés donnant sur l'espace public, alors les constructions nouvelles doivent respecter cet ordonnancement uniquement sur le côté où se fait l'accès principal.

1.4. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, est autorisée une seule nouvelle construction principale et/ou la rénovation, réhabilitation, les extensions et le changement d'affectation des constructions existantes, par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°4. En outre, les constructions annexes de ces bâtiments sont admises.

1.5. La reconstruction des bâtiments doit respecter l'implantation initiale.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Voie ferrée

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

4. Dispositions particulières

4.1. Les postes de transformation électrique pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

4.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm.

4.3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

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

2. Implantation jouxtant la limite séparative

2.1. Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur toutes les limites séparatives.

2.2. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) peuvent être édifiées sur la limite séparative si la longueur

n'excède pas 10 mètres et si la hauteur à l'égout des toitures n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative.

2.3. Par exception, en cas de création d'un nouveau bâtiment ou de reconstruction, d'agrandissement de bâtiments existant, dont l'une des façades est en Schlupf, l'implantation se fera avec en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale (« Schlupf », minimum 0,70 mètre, maximum 1,20m) pour l'entretien du passage entre les deux constructions.

3. Implantation avec prospects

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, dans les conditions précitées à l'article 1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des § 1 et 2 ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

5. Dispositions particulières

5.1. Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

5.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm, tout en respectant un recul minimal de 0,70 m par rapport à la construction voisine, dans le respect de la tradition locale (« Schlupf »).

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

1. Les constructions principales à destination d'habitation peuvent être soit contigües soit espacées d'une distance minimale de 3 mètres.

2. Une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UA - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

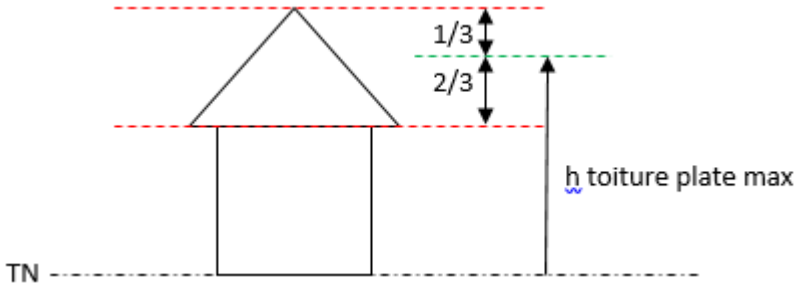
Article 10 UA - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :

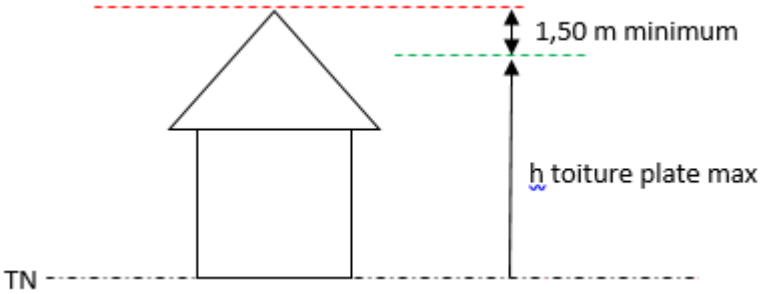
- 7 mètres à l'égout principal des toitures,
- 11 mètres au faîtage,
- soit 3 niveaux au maximum, soit R + 1 + un comble aménageable
- hors constructions principales à usage d'habitation, 7 mètres mesuré au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, les toitures plates et les attiques.

La hauteur maximale des toitures terrasses, des toitures plates et des attiques des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder (hauteur mesurée au sommet de l'acrotère) :

- Les 2/3 de la différence de hauteur entre le faitage et l'égout principal de la toiture ou le chéneau, comme illustré ci-dessous :



- Et la hauteur du faitage diminué d'1m50, comme illustré ci-dessous :



Les bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la règle ci-dessus pourront conserver cette hauteur. Leurs éventuelles extensions devront en revanche respecter les règles ci-dessus.

2. La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 11 m au faîtage.

3. La hauteur des constructions annexes (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres pour les toitures plates, mesuré au sommet de l'acrotère.

4. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

Article 11 UA - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1. 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.

1.2. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

1.3. Chacune des nouvelles constructions principales de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue.

2. Toitures

2.1. Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, à l'exception des vérandas, des bâtiments agricoles et des éléments secondaires (type lucarne, etc), devront avoir deux versants principaux, à pentes égales, comprises entre 40° et 52°, avec la possibilité de ménager des pans coupés n'excédant pas 2 m2 par pan coupé, comme sur les pignons des maisons traditionnelles.

Toutefois 20% maximum de la toiture (surface projetée au sol) pourra être traitée en terrasse, toiture plate ou attique, tout en respectant la qualité architecturale de la construction.

2.2. Les toitures à pans des constructions principales à usage d'habitation devront être revêtues exclusivement de tuiles sur l'ensemble des versants.
Les toitures à pans des extensions devront être revêtues de tuiles identiques à celles qui couvrent les bâtiments (volumes) principaux.

2.3. Sont toutefois autorisés les dispositifs de production d'énergies à partir de panneaux solaires (eau chaude sanitaire, électricité, etc…).

3. Ouvertures

Les stores extérieurs sur rue et les volets roulants sont interdits sur les maisons à colombages.

4. Ouvrages en saillies

En façade sur rue, les ouvrages en saillies tel que les balcons, les perrons, les oriels et autres bow-windows[2] sont interdits.

5. Clôtures

5.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

[2] *Fenêtre en avancée sur un mur de façade permettant d'agrandir une pièce et d'améliorer sa luminosité.*

5.2. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, y compris le mur bahut. Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue.

5.3. La reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles et la construction de portails et de porches dont le gabarit se référerait aux modèles anciens existants dans la commune est autorisée.

5.4. Nonobstant les dispositions des alinéas ci-dessus et compte tenu de l'existence de clôtures différentes des normes précitées, il peut être imposé aux nouvelles clôtures des caractéristiques semblables aux anciennes, de manière à renforcer l'aspect spécifique de la rue concernée.

6. Antennes paraboliques

6.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

6.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation. Lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

7. Remblais

7.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

7.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

8. Couleurs

8.1. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives (bleu électrique, jaune citron, vert gazon, rouge sang ...).
Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments environnants.
L'emploi de matériaux qui, par leur aspect ou par leur couleur, ne s'intègrerait pas avec les constructions environnantes n'est pas autorisé, comme par exemple les placages.

8.2. La couleur des matériaux de couverture des toitures à pans des constructions principales devra s'apparenter soit à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, soit au noir pour les constructions pourvues de tuiles noires.
La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour toutes les constructions principales situées sur une même propriété. Dans le cas de travaux de changement de toiture, la couleur initiale pourra néanmoins être conservée.

Article 12 UA - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes indiquées dans le tableau situé en annexe 1 du présent règlement.

3. Il est stipulé que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

4. Cas de travaux entraînant une amélioration :

4.1. Des conditions d'habitation :
Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble.

4.2. Des activités de proximité :
Cependant, lors de changement de destination (dont la finalité entre dans le champ des activités ci-après) ou d'agrandissement de petits commerces de proximité, de professions libérales, d'activités artisanales ou de services, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement complémentaires.
Pour les activités déjà existantes, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement si ces dernières n'existaient pas préalablement.

4.3. Des restaurants situés le long de la rue de La Wantzenau :
Compte tenu du nombre de places de stationnements disponibles le long de la rue de La Wantzenau (de la rue de la République jusqu'au lavoir), il n'est pas exigé la création de places de stationnement aux demandeurs souhaitant soit implanter un nouvel établissement de restauration, soit modifier un établissement de restauration existant le long de cette rue.

5. Stationnement des 2 roues

Pour chaque construction nouvelle concernant plus de 3 logements, il est exigé un garage à vélo couvert, d'accès aisé.

6. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

6.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m2 hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

6.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux personnes handicapées).

Article 13 UA - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées.

2. Pour les constructions d'immeubles collectifs nouveaux : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en aménagements paysagers tels que gazons, plantations ou en espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

3. Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans ce calcul.

4. 30 % des superficies pavées avec des «dalles gazon» ou produit présentant un minimum de 30 % de surface engazonnée, pourront être inclus dans le pourcentage de la superficie du terrain qui devra être réservé à des aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Rappel : Les zones UB sont des zones urbaines où les équipements existent ou sont programmés à court terme. Elles correspondent aux extensions récentes de l'agglomération et sont principalement destinées aux constructions à usage d'habitation mais peuvent accueillir également commerces, bureaux, activités artisanales ou agricoles et de services non nuisantes.
Les zones UBj comprennent des jardins.

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

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

3. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

6. Les constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat résidentiel.

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

1. Dans l'ensemble des secteurs UBj

Les abris de jardins dont la surface n'excède pas 30 m2 de surface de plancher et les piscines.

2. Dans l'ensemble du secteur UB, exceptés les sous-secteurs de zones UBj

2.1. Les constructions, extensions de bâtiments à usage d'activités sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

2.2. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la longueur n'excède pas 10 mètres et sous réserve de ne pas être situées devant le bâtiment principal. Cette dernière réserve ne s'applique pas aux carports.

3. Dans l'ensemble du secteur UB

3.1. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3.2. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions existantes n'entraînant pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

3.3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions admises dans la zone, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

3.4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, lignes, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements, ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes électriques existantes sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs.

3.5. Les constructions et opérations inscrites en emplacement réservé.

4. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 37 (voie de type III - 100 mètres et de type IV - 30 mètres), les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large par des voies privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

1.3. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur totale de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements maximum,
- 5 mètres lorsqu'il dessert entre 3 et 6 logements au plus,
- les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

1.4. Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de 2e rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par un accès d'au moins 5 mètres.

1.5. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

1.6. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

1.7. Les rampes d'accès éventuelles au garage doivent comprendre une plate-forme d'une longueur de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.

1.8. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux conditions de sécurité.

1.9. Dans le secteur UB8, les accès directs à la RD37 sont interdits

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

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

2.3. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.4. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 16 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.

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

2.6. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

2.7. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées

sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage[3] dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 5 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

Dans le secteur UB8, une rétention à la parcelle des eaux pluviales est imposée avec un débit de fuite maximum de 5 l/s/ha.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Les façades des constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des constructions existantes.

1.2. Il existe le long de certaines voies ou portion de voies une ordonnance très marquée des constructions existantes implantées suivant un alignement de fait confondu avec l'alignement légal ou en retrait par rapport à celui-ci. Une telle ordonnance peut être imposée aux constructions nouvelles.

[3] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

1.3. Lorsque les parcelles présentent plusieurs côtés donnant sur l'espace public, alors les constructions nouvelles doivent respecter cet ordonnancement uniquement sur le côté où se fait l'accès principal.

1.4. Dans le secteur UB8, un recul de 6m minimum doit être respecté devant les constructions de garage de l'habitat individuel et l'habitat accolé, à compter de l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsque les parcelles présentent plusieurs côtés donnant sur l'espace public, alors la construction de garage doit respecter ce recul uniquement sur un côté, correspondant à son accès.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Voie ferrée

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

4. Dispositions particulières

4.1. Les postes de transformation électrique pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

4.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm.

4.3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

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

1. Implantation jouxtant la limite séparative

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 UB ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

1.2. Les constructions peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 mètres le long de ces limites.

1.3. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) peuvent être édifiées sur la limite séparative si la longueur

n'excède pas 10 mètres et si la hauteur à l'égout des toitures n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.

2. Implantation avec prospects

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, dans les conditions précitées à l'article 1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Dispositions particulières

4.1. Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

4.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm.

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

1. Les constructions principales à destination d'habitation peuvent être soit contigües soit espacées d'une distance minimale de 3 mètres.

2. Une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

Article 9 UB - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :
- 7 mètres à l'égout principal des toitures,
- 11 mètres au faîtage,
- soit 3 niveaux au maximum, soit R + 1 + un comble aménageable.

2. La hauteur des constructions annexes (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres pour les toitures plates, mesuré au sommet de l'acrotère.

3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

Article 11 UB - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1. 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.

1.2. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

1.3. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

2. Toitures

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 40° et 52° pour le volume principal.

3. Clôtures

3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

3.2. Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

3.3. Par exception au paragraphe précédent, les clôtures situées le long du linéaire où s'applique des règles de hauteur spécifiques pour les clôtures, figurant au plan de zonage, peuvent aller jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres.

3.4. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres pour tout type de clôture.

3.5. Dans la zone UB8, les clôtures situées en bordure Sud du lotissement sont limitées à 2m de hauteur pour les haies vives et à 1,50m pour les grillages qui devront être posés à partir du terrain naturel et de couleur verte. Les murs bahuts de 40cm maximum de hauteur sont autorisés. Les murs, ouvrages à claire voie ou tout autre dispositif occultant ne sont pas autorisés sur cette limite qui accueille la ceinture verte.

4. Antennes paraboliques

4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

5. Remblais

5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

6. Couleurs

6.1. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives (bleu électrique, jaune citron, vert gazon, rouge sang ...).
Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments environnants.
L'emploi de matériaux qui, par leur aspect ou par leur couleur, ne s'intègrerait pas avec les constructions environnantes n'est pas autorisé, comme par exemple les placages.

6.2. La couleur des matériaux de couverture des toitures à pans des constructions principales devra s'apparenter soit à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, soit à la couleur noire. Elle devra privilégier les teintes dominantes avoisinantes.

Sont toutefois autorisés les dispositifs de production d'énergies à partir des panneaux solaires (eau chaude sanitaire, électricité, etc…).

Article 12 UB - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes indiquées dans le tableau situé en annexe 1 du présent règlement.

3. Il est stipulé que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

4. Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation

4.1. Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble.

4.2. Cependant, pour les petits commerces de proximité, les professions libérales, l'artisanat et les services, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement si ces dernières n'existaient pas préalablement.

5. Stationnement des 2 roues

Pour chaque construction nouvelle concernant plus de 3 logements, il est exigé de créer un garage à vélo couvert, d'accès aisé.

6. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

6.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m2 hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

6.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

7. Règles de pondération

7.1. Les règles précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives de différentes catégories de locaux situés sur un même terrain (bureaux, restaurants d'entreprise, salles de réunion..., à l'exception des logements).

7.2. Le nombre de places doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies au tableau ci-dessus.

Article 13 UB - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1- Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées.

2- Pour les constructions individuelles nouvelles : 20 % au moins de la superficie du terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

3- Pour les constructions d'immeubles collectifs nouveaux : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts, aires de jeux des enfants.

4- Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans ce calcul.

5- 30 % des superficies pavées avec des «dalles gazon» ou produit présentant un minimum de 30 % de surface engazonnée, pourront être inclus dans le pourcentage de la superficie du terrain qui devra être réservé à des aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

<u>Rappel :</u> Les zones UX sont des zones urbaines équipées destinées principalement aux activités industrielles ou artisanales.
La zone UX1 est destinée aux activités artisanales.
La zone UX2 est destinée aux activités industrielles et artisanales.
La zone UX4 est destinée aux activités industrielles, artisanales et tertiaires.

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

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans toutes les zones UX

1.1. Les constructions nouvelles à usage d'activités agricoles, d'habitation, autres que les logements de fonction et de gardiennage.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

1.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

1.4. Les dépôts de véhicules, à l'exception de ceux destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisés par le présent règlement.

1.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

1.6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

1. Dans le secteur UX 1

1.1. Les constructions ou extensions de bâtiments à usage artisanal ainsi que les bureaux et locaux commerciaux liés aux activités artisanales.

1.2. Les annexes aux logements de fonction dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscines y compris.

2. Dans le secteur UX 2

2.1. Les constructions ou extensions de bâtiments à usage artisanal ou industriel ainsi que les bureaux et locaux commerciaux liés aux activités artisanales ou industrielles.

2.2. Les équipements de restauration, ainsi que les constructions d'équipements à usage collectif liés au fonctionnement du secteur UX 2.

3. Dans le secteur UX4 :

Les bâtiments et les extensions à vocation d'activités tertiaires à l'exclusion des activités de transport de marchandises et de voyageurs.

4. Dans toutes les zones UX

4.1. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

4.2. Les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
- il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par entreprise,
- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- dans la zone UX1, le logement de fonction peut être dissocié du bâtiment d'activités existant,
- dans les zones UX2 et UX4, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent, les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activités existant,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors œuvre nette maximale de 150 m2.

4.3. Les améliorations et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.

4.4. Les travaux d'aménagement, de transformation, d'extension à effectuer dans les constructions existantes n'entraînant pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles de produire un niveau de nuisances et de risques intolérables pour le voisinage.

4.5. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

4.6. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de l'autoroute A 35 (voie de type III - 100 mètres) et de la RD 37, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

4.7. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fond voisin d'au moins 5 mètres de large.

1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

1.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

1.4. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond pas aux conditions de sécurité.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.3. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise à la condition suivante :
Les voies en impasse nouvelle, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

2.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseaux d'assainissement

2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux pluviales et elle n'est possible que pour les surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage[4] dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile ou agricole.

1.2. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan de zonage, sont à respecter.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Gazoduc

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des gazoducs.

4. **Oléoduc :** les constructions et installations doivent être implantées à l'extérieur des zones d'isolement ci-dessous :

[4] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

- dans la zone des effets de dangers graves/effets léthaux (220 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie
- dans la zone des effets très graves / effets léthaux significatifs (177 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les autres constructions, les distances minimales d'implantation à respecter sont les suivantes :

- toutes constructions : 15 mètres,
- les ERP de 5ème catégorie d'une capacité inférieure à 100 personnes : 25 mètres,
- les installations classées, soumises à déclaration : 15 mètres, (excepté pour les installations de stockage de fourrage dont le volume est supérieur à 20 000 m3)
- les installations classées soumises à autorisation : de 40 à 140 mètres selon la nature des installations classées.

5. Cours d'eau et fossés

Dans les zones UX 2 et UX 4, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres à compter des berges du Landgraben.

6. Postes de transformation électrique

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 m, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

1. Implantation avec prospects

1.1. Dans les conditions précitées à l'article 6 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent ; pour ce même motif, un mur coupe-feu peut être exigé.

1.2. Les éléments de construction de faible emprise tels que les cheminées ne sont pas assujettis à la règle des prospects ($L \geq h/2 = 4$ mètres).

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Une distance d'au moins 6 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité lorsque la taille de l'unité foncière le permet.

Article 9 UX - Emprise au sol des constructions

Dans les zones UX 1 et UX 4, l'emprise au sol maximale des constructions et installations de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles au faîtage par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :
- 10 mètres dans le secteur UX 1,
- 12 mètres dans les secteurs UX 2 et UX 4.

2. Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

4. Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 UX - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1. 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.

1.2. Dans le secteur UX1, les façades des constructions d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

2. Clôtures

2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine privé et le domaine public doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

2.2. La hauteur maximale admise pour les clôtures éventuelles est de 2 mètres.

2.3. Toute clôture éventuelle entre le domaine privé et le domaine public devra comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.

2.4. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

3. Antennes paraboliques

3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 UX - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes indiquées dans le tableau situé en annexe 1 du présent règlement.

3. Stationnement des poids lourds

En zone UX2, le stationnement des poids lourds et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

4. Stationnement des 2 roues

A l'exception des logements individuels, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues.
Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.
Ce local doit être aisément accessible afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

5. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

5.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m2 hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

5.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

6. Les dispositions de l'article 12 UX peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

Article 13 UX - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être traitées sous forme d'écran végétalisé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

Rappel : Les zones UL sont des zones urbaines équipées destinées aux sports, aux loisirs et à la détente.
La zone UL1 comprend un centre socio-culturel, un gymnase et des terrains de sport.
La zone UL2 comprend l'hippodrome et prévoit l'implantation d'une maison du cheval et d'un parcours de sauts d'obstacles.

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

Article 1 UL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans la partie inondable de la zone UL 1, toute nouvelle construction.

2. Dans le secteur de zone UL 1

2.1. Les sous-sols.

2.2. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

2.3. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

2.4. La dalle de rez-de-chaussée implantée en-dessous du niveau de la crue centennale majorée de 0,30 m (inférieur au niveau de la crue centennale + 0,30 mètre).

2.5. Les aménagements de sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable.

2.6. Toute nouvelle construction, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues, excepté la création de garages rattachés aux habitations existantes.

3. Dans toutes les zones UL

3.1. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

3.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules, sauf ceux autorisés dans la zone UL 2 à l'article 2.

3.3. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

3.4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

3.5. Les occupations et utilisations qui ne sont pas spécifiquement autorisés sous conditions à l'article 2 UL ci-dessous.

Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans la partie inondable de la zone UL 1 (tramée sur le plan de zonage)

1.1. Tout ouvrage autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...). Il ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue. Il devra être construit au même niveau que le terrain naturel.

1.2. Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

2. Dans le secteur UL1

Les constructions et occupations du sol à usage de sports et de loisirs en respectant la cote des hautes eaux.

3. Dans le secteur UL2

3.1. Les installations d'accueil et d'équipements liées aux sports et activités hippiques.

3.2. Les constructions liées à l'implantation d'une maison du cheval et d'un parcours de sauts d'obstacles.

3.3. Le stockage de déchets verts et de déchets de terre autorisé uniquement dans les endroits aménagés et prévus pour cet usage.

4. Dans l'ensemble des zones

4.1. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :

- i1 ne sera autorisé qu'un seul logement par établissement.

- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activité devront être implantés sur la même unité foncière.

- les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activités existant, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent.

- la surface hors oeuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors oeuvre nette maximale de 250 m2.

4.2. Les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

4.3. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions et installations admises dans la zone, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

4.4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter

Les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

4.5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 37 (voie de type IV - 30 mètres), les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UL - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1.1. L'accès à chaque secteur de zone UL se fera par un carrefour à partir de la voie départementale.

1.2. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fond voisin.

1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

1.4. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

1.5. Les aires de stationnement doivent être desservies au maximum par deux accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient des entrées ou des sorties supplémentaires.

1.6. Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque l'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Article 4 UL - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé.

Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,

- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.

- le stockage et le tamponnage[5] dans les citernes,

- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,

- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 UL - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UL - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

1. Voirie

Les constructions et les établissements doivent être édifiés à 5 mètres au moins des limites d'emprise des chemins ruraux et d'exploitation, ainsi que des voies publiques, sauf dispositions contraires figurant au plan.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

[5] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

3. **Oléoduc :** Les constructions et installations doivent être implantées à l'extérieur des zones d'isolement ci-dessous :

- dans la zone des effets de dangers graves/effets léthaux (220 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie

- dans la zone des effets très graves / effets léthaux significatifs (177 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les autres constructions, les distances minimales d'implantation à respecter sont les suivantes :

- toutes constructions : 15 mètres,

- les ERP de 5ème catégorie d'une capacité inférieure à 100 personnes : 25 mètres,

- les installations classées, soumises à déclaration : 15 mètres, (excepté pour les installations de stockage de fourrage dont le volume est supérieur à 20 000 m3)

- les installations classées soumises à autorisation : de 40 à 140 mètres selon la nature des installations classées.

4. Dispositions particulières

4.1. Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

4.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm.

4.3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec prospects

Dans les conditions précitées à l'article ci-dessus, la distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du

gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

3.1. Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

3.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm.

Article 8 UL - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6 mètres peut être exigée entre deux constructions non contigues pour des raisons de sécurité lorsque la taille de l'unité foncière le permet

Article 9 UL - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UL - Hauteur maximum des constructions

1. En secteur UL1, la hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics (gymnase et centre culturel).

2. En secteur UL2, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

3. Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 UL - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

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.

2. Clôtures

2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

2.2. Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. La hauteur maximale de ces clôtures est de 2 mètres pour les autres types de clôture.

Cette hauteur sera prise à compter du terrain naturel avant travaux et sans tenir compte des éventuels murs de soutènement.

2.3. Par exception à l'alinéa précédent, les clôtures pleines sont autorisées si elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

2.4. Dans le secteur inondable de la zone UL1, les dispositions évoquées à l'article 1 UL doivent être respectées.

3. Antennes paraboliques

3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 UL - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins propres à l'opération.

3. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

3.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m2 hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

3.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

Article 13 UL - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.

2. Une surface minimale de 30 % de la superficie du terrain doit être traitée en surface perméable.

3. Les superficies pavées avec des «dalles gazon» ne peuvent être incluses dans le pourcentage de la superficie du terrain qui devra être réservé à des aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UL - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non règlementé.

TITRE II

Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Rappel : Les zones I AU sont des zones comprenant des terrains non équipés et destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'habitat.
Cette urbanisation pourra se faire sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.
La zone IAU2 est destinée à de l'habitat ainsi qu'à des services et des commerces.
Les zones IAU3 et IAU4 sont destinées à de l'habitat.

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

Article 1 IAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions isolées ne faisant pas l'objet d'une opération préalablement autorisée.

2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

3. Les constructions de bâtiments destinés à la réparation et à l'entretien des véhicules.

4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

5. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

6. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat résidentiel.

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

1. Les ensembles d'habitat collectif, groupé ou individuel.

2. Les équipements d'accompagnement d'une zone d'habitat, publics ou privés sans nuisance, y compris les aires de stationnement.

3. Les bureaux, commerces, locaux pour professions libérales, activités de service ou autres activités compatibles avec l'environnement.

4. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) dont la longueur n'excède pas 10 mètres et sous réserve de ne pas être situées devant le bâtiment principal. Cette dernière réserve ne s'applique pas aux carports.

5. Les occupations et utilisations du sol, nécessaires et liées aux constructions admises dans la zone, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

6. Les constructions et opérations inscrites en emplacement réservé.

7. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées peut se réaliser sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :

- Un aménagement d'ensemble cohérent de la zone s'inscrivant dans le cadre d'un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone,

- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant,
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant,
- Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux divers. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés,
- Dimensionnement des réseaux créés en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

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

9. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de la RD 37 (voie de type III - 100 mètres), les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

10. Nonobstant les dispositions précitées, sont autorisés les travaux d'amélioration de bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées -Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1.1. La desserte des zones d'extension urbaine sera assurée par un accès unique depuis le réseau des routes départementales. Les accès directs des riverains aux routes départementales sont interdits.

1.2. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin d'au moins 4 mètres de large.

1.3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

1.4. L'accès est notamment considéré comme suffisant avec une largeur totale de :

- 4 mètres lorsqu'il dessert 2 logements maximum,
- 5 mètres lorsqu'il dessert entre 3 et 6 logements au plus,
- les caractéristiques d'un ou des accès desservant plus de 6 logements seront définies en fonction de l'importance de l'opération.

1.5. Un accès desservant une aire de stationnement ou des constructions de 2e rang ou plus doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Une aire de stationnement de plus de 6 places doit être desservie par un accès d'au moins 5 mètres.

1.6. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

1.7. Les aires de stationnement et les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance ou la configuration du terrain justifient une entrée ou une sortie supplémentaire.

1.8. Les rampes d'accès éventuelles au garage doivent comprendre une plate-forme d'une longueur de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.

1.9. Dans le secteur de zone IAU2, les accès directs à la RD 37 sont interdits.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

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

2.3. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.4. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale entre alignements : 8 mètres,
- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres,
- largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètres.

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

2.6. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

2.7. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

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

1. Réseau de distribution d'eau

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d'habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou d'un site dont le sol est susceptible d'être pollué. L'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l'ensemble des surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage[6] dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire.

3. Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 IAU - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

[6] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

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

1. Voirie

1.1. Les façades des constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 3 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.2. Lorsque les parcelles présentent plusieurs côtés donnant sur l'espace public, alors les constructions nouvelles doivent respecter cet ordonnancement uniquement sur le côté où se fait l'accès principal.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

3.1. Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

3.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm.

3.3. La pose d'une isolation extérieure en surplomb d'une voie ou emprise publique n'est pas interdite par le présent règlement, dans le respect des dispositions du présent article. Il revient au porteur de projet d'obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voie ou emprise concernée.

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

1. Implantation jouxtant la limite séparative

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 IAU ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

1.2. En zones IAU2, IAU3 et IAU4

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative si leur longueur n'excède pas 10 mètres et si leur hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère n'excède pas 7 mètres au droit de la limite séparative (disposition non-cumulable avec le § 1.1). Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

Au-delà d'une longueur de 10 mètres le long d'une limite séparative, toutes les constructions peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites.

2. Implantation avec prospects

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, dans les conditions précitées à l'article 1 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Cas de permis de construire groupés

3.1. Lorsque le projet constitue une opération d'un seul tenant d'habitat individuel groupé, les prospects tels que définis au §2 ci-dessus sont à respecter en périphérie de l'îlot intéressé.

3.2. A l'intérieur d'un tel îlot, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres peut s'abstraire des dispositions du présent article, à condition toutefois de se conformer à l'article 8 I AU ci-dessous, comme si toutes les parcelles appartenaient à un même propriétaire.

4. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

5. Dispositions particulières

5.1. Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

5.2. Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus, la pose d'une isolation thermique extérieure peut être autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm.

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

Non règlementé.

Article 9 IAU - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article 10 IAU - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout principal des toitures,
- 11 mètres au faîtage,
- soit 3 niveaux au maximum, soit R + 1 + un comble aménageable.

2. La hauteur des constructions annexes (garages, remises, abris à jardins, abris à bois, constructions pour l'élevage à usage familial...) ne peut excéder 5 mètres au faîtage et 3,5 mètres pour les toitures plates, mesuré au sommet de l'acrotère.

3. La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments publics.

Article 11 IAU - Aspect extérieur

1. Façades et volumes :

1.1. 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.

1.2. Sont notamment interdits les immeubles «barres» comportant plus de 2 cages d'escalier en ligne ce qui correspond à une longueur de plus de 40 mètres.
Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

1.3. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

2. Toitures

2.1. Le volume principal des toitures des constructions principales à usage d'habitation doit être à 2 pans principaux de pente comprise entre 40° et 52° ; les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme pan de toiture.

2.2. Toutefois les extensions pourront comporter une pente de toiture et un nombre de versants plus faibles.

3. Clôtures

3.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

3.2. Quelle que soit la nature de toutes clôtures éventuelles séparant le domaine public du domaine privé, celles-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre à compter du niveau moyen du domaine public limitrophe.

3.3. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres pour tout type de clôture.

4. Antennes paraboliques

4.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

5. Remblais

5.1. Les mouvements de terre accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

5.2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

6. Couleurs

6.1. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives (bleu électrique, jaune citron, vert gazon, rouge sang ...).
Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments environnants.
L'emploi de matériaux qui, par leur aspect ou par leur couleur, ne s'intègrerait pas avec les constructions environnantes n'est pas autorisé, comme par exemple les placages.

6.2. La couleur des matériaux de couverture des toitures à pans des constructions principales devra s'apparenter soit à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, soit à la couleur noire.
Sont toutefois autorisés les dispositifs de production d'énergies à partir des panneaux solaires (eau chaude sanitaire, électricité, etc…).

Article 12 IAU - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes indiquées dans le tableau situé en annexe 1 du présent règlement.

3. Il est stipulé que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

4. Stationnement des 2 roues

Pour chaque construction nouvelle concernant plus de 3 logements, il est exigé de créer un garage à vélo couvert, d'accès aisé.

5. Largeur et surface des emplacements pour automobiles :

5.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50m² hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

5.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

Article 13 IAU - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction, à l'exception des cours et des surfaces de circulation, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées.

2. Pour les constructions individuelles nouvelles : 20 % au moins de la superficie du terrain ou lot de construction doivent être traités en aménagements paysagers, tels que gazons, plantations ou espaces réservés aux piétons et aux jeux des enfants.

3. Pour les constructions d'immeubles collectifs : 30 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts, aires de jeux des enfants.

4. Les aires de stationnement des véhicules ne peuvent être prises en compte dans ce calcul.

5. 30 % des superficies pavées avec des «dalles gazon» ou produit présentant un minimum de 30 % de surface engazonnée, pourront être inclus dans le pourcentage de la superficie du terrain qui devra être réservé à des aménagements paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAU - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAUx

Rappel : Les zones I AUx sont des zones à urbaniser où les terrains ne sont pas équipés.
Elles sont destinées à une urbanisation future sous forme prépondérante d'opérations d'activités non nuisantes et sous certaines conditions définies dans le règlement ci-dessous.
La zone IAUx1 est destinée aux activités artisanales et tertiaires.
La zone IAUx2 est destinée aux activités spécialisées dans les domaines de l'aménagement extérieur.
La zone IAUx3 est destinée aux activités tertiaires, artisanales ou industrielles

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

Article 1 IAUx - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les parties inondables de la zone IAUx

1.1. Les sous-sols.

1.2. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

1.3. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

1.4. La dalle de rez-de-chaussée implantée en-dessous du niveau de la crue centennale majorée de 0,30 m (inférieur au niveau de la crue centennale + 0,30 m).

1.5. Les aménagements de sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable.

1.6. Toute nouvelle construction, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues, excepté la création de garages rattachés aux habitations existantes.

1.7. Tout changement d'affectation et de nature de l'activité.

1.8. Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.

2. Les constructions, installations et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.

3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 2 IAUx ci-dessous (logements de fonction et de gardiennage).

4. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

5. Le stockage et les dépôts de matériaux de toute nature, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules. Les constructions pour la réparation et le commerce de matériel roulant ainsi que les garages et stations-service. L'interdiction des constructions pour la réparation et le commerce de matériel roulant ainsi que les garages ne concernent par la zone IAUx3 et le secteur IAUx3a.

6. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

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

8. Dans la zone IAUx3 et le secteur IAUx3a, les constructions à destination d'habitation et d'exploitations agricole ou forestière.

Article 2 IAUx - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans le secteur IAUx 1

Les constructions et installations liées aux activités artisanales et tertiaires de toute nature (bureau, commerces, activités hôtelières,…) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.

2. Dans le secteur IAUx 2

2.1. Les constructions à usage horticole ou de pépinière et de paysagiste et nécessaires à la valorisation des produits horticoles ou de pépinière et de paysagiste, les constructions relatives aux activités liées au domaine de l'aménagement extérieur, y compris les bureaux, les locaux d'exposition et de vente.

2.2. Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

3. Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a

Condition d'urbanisation : la zone IAUx3, y compris le secteur IAUx3a, ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de son emprise, hors rue du Ried (cf. orientations d'aménagement).

Les constructions à destination d'industrie à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Les piscines à condition d'être en lien avec les activités admises dans la zone.

4. Dans le secteur IAUx3 uniquement

Les constructions à destination de commerce à condition ne pas excéder 400 m² de surface de plancher par unité foncière. Les locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ou de bureaux ne sont pas concernés.

Les constructions, installations ou occupations du sol en lien avec les activités admises dans la zone.

5. Dans le secteur IAUx3a uniquement

Les constructions à destination de commerce à conditions ne pas excéder 1100 m² de surface de plancher par unité foncière sauf disposition particulière prévue dans l'annexe des Eléments Remarquables du Patrimoine. Les locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ou de bureaux ne sont pas concernés.

6. Dans l'ensemble des secteurs IAUx sauf exceptions

6.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions admises dans ces secteurs sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.

6.2. Sauf dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a où ils sont interdits, les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
- i1 ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par entreprise,

- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- dans la zone IAUx 1, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent, les logements de fonction devront être intégrés dans le volume d'un bâtiment d'activités existant,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de celle du bâtiment d'activité principal et d'une surface hors œuvre nette maximale de 150 m2.

6.3. Les installations classées ou non, nécessaires aux occupations et utilisations du sol.

6.4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées est autorisé, sous réserve de remplir toutes les conditions particulières suivantes :
- Un aménagement d'ensemble cohérent de la zone,
- La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant,
- Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé, à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant,
- Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés,

6.5. Nonobstant les dispositions précitées sont autorisés : les aménagements et transformations de bâtiments existants sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

6.6. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de l'autoroute A 35 et de la RD 37 (voies de type III - 100 mètres), les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

6.7. Les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

6.8. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAUx - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès aménagé sur fond voisin, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la destination, de l'importance des locaux à desservir et de l'intensité de la circulation.

1.3. Sauf en zone IAUx3, la desserte des zones d'extension urbaine sera assurée par un accès unique depuis le réseau des routes départementales. Les accès directs des riverains aux routes départementales sont interdits.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

2.2. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères, et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.3. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur d'emprise minimale entre alignements : 8 mètres,
- les voies en impasse nouvelle, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2.4. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

2.5. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 4 IAUx - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

1.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable.

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

2. Réseaux d'assainissement

2.1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.

2.2. Dans le secteur IAUx 1, toute construction nouvelle doit posséder un système d'assainissement collectif.
Toutes les constructions existantes dans le secteur IAUx 1 devront se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsque ce dernier sera mis en place.

2.3. Dans le secteur IAUx 2, toute construction et toute installation nouvelle doivent posséder un système d'assainissement non collectif.

2.4. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :
- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé ... Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter,
- l'infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux pluviales et elle n'est possible que pour les surfaces non circulées.
- le stockage et le tamponnage[7] dans les citernes,
- le stockage et le tamponnage dans les ouvrages bétonnés enterrés,
- le stockage et le tamponnage sur les surfaces extérieures. Ces dispositions permettent une meilleure intégration urbanistique de la gestion des eaux pluviales.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare pour les unités foncières inférieures à 1 ha et à la valeur du débit que générerait l'imperméabilisation de 30% du terrain considéré.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

5. Les secteurs IAUx3 et IAUx3a devront comporter les installations et infrastructures nécessaires au passage de la fibre optique.

Article 5 IAUx - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 IAUx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.

[7] L'eau est momentanément retenue pour être ensuite restituée dans les égouts avec un débit limité

Une exception à cette disposition est permise pour les locaux poubelles qui pourront s'implanter en limite ou en léger retrait en zone IAUx3 et dans le secteur IAUx3a.

1.2. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan de zonage, sont à respecter. La marge de recul par rapport à l'axe de la RD 37 est de 25 mètres.

1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Gazoduc

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des gazoducs.

4. Oléoduc : les constructions et installations doivent être implantées à l'extérieur des zones d'isolement ci-dessous :

- dans la zone des effets de dangers graves/effets léthaux(220 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie
- dans la zone des effets très graves / effets léthaux significatifs (177 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les autres constructions, les distances minimales d'implantation à respecter sont les suivantes :
- toutes constructions : 15 mètres,
- les ERP de 5ème catégorie d'une capacité inférieure à 100 personnes : 25 mètres,
- les installations classées, soumises à déclaration : 15 mètres, (excepté pour les installations de stockage de fourrage dont le volume est supérieur à 20 000 m3)
- les installations classées soumises à autorisation : de 40 à 140 mètres selon la nature des installations classées.

5. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

6. Cours d'eau et fossés

Dans la zone IAUx3, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 8 mètres à compter des berges du Schlossgraben.

Article 7 IAUx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec prospects

1.1. Dans les conditions précitées à l'article 6 ci-dessus, la distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée, si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent ; pour ce même motif, un mur coupe-feu peut être exigé.

1.2. Les éléments de construction de faible emprise tels que les cheminées ne sont pas assujettis à la règle ($L \geq h/2$).

2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

Article 8 IAUx - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6 mètres peut être exigée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité lorsque la taille de l'unité foncière le permet.

Article 9 IAUx - Emprise au sol des constructions

Dans la zone IAUx 1, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a, l'emprise au sol maximale est portée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 IAUx - Hauteur maximum des constructions

1. Dans le secteur IAUx 1, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
Par exception, les constructions destinées aux activités hôtelières pourront dépasser les 9 mètres sans toutefois excéder 12 mètres au faitage.
Dans le secteur IAUx3, la hauteur maximale des constructions nouvelles au faîtage par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder 15 mètres. Dans le secteur IAUx3a, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

2. Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels ou autres éléments reconnus indispensables.

3. Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 IAUx - Aspect extérieur

1. Façades et volumes

1.1. 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.

1.2. Les façades des constructions d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.

Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a :

Les dispositions réglementaires ci-après s'appliquent aux nouvelles constructions :

1.3. Les façades des nouvelles constructions d'activités qui n'ont pas de baies ou d'ouverture doivent disposer d'un revêtement dessinés et animés de manière à rompre l'austérité du plan de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas pour les façades végétalisées ou disposant de panneaux photovoltaïques.

1.4. Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

1.5. Les toitures plates sont obligatoires. Les pentes sont toutefois admises mais l'acrotère doit alors être horizontal et doit dépasser en tout point le faîtage et les équipements installés sur la toiture, sauf si ceux-ci sont masqués par une structure légère.

Cette disposition ne s'applique pas pour les toitures disposant de panneaux photovoltaïques.

1.6. Les toitures terrasses sont autorisées. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chêneau encaissé doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette.

1.7. Pour toute nouvelle construction, 30% minimum de la toiture doit être équipée en panneaux photovoltaïques ou en toiture végétalisée à partir de 500 m² d'emprise au sol.

1.8. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, agglos, etc.).

1.9. Les teintes utilisées et l'aspect des matériaux utilisés devront respecter les tonalités locales présentes sur les sites et aux alentours. Les façades devront respecter les codes couleurs référencés dans le nuancier ad hoc, annexé au présent règlement.

2. Clôtures

2.1. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine privé et le domaine public doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dallettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

2.2. La hauteur maximale admise pour les clôtures éventuelles est de 2 mètres.

2.3. Hors zone inondable, toute clôture éventuelle entre le domaine privé et le domaine public devra comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20 mètre.

2.4. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

2.5. Dans le secteur IAUx 1, les clôtures devront être implantées en recul de 2 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Ried.

Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a :

2.6. Les clôtures en limite du domaine public doivent être réalisées avec des panneaux rigides ajourés de manière à permettre le passage de la petite faune et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ces derniers seront d'une couleur RAL 7016. Les poteaux de fixation seront de la même couleur que les panneaux. Ces clôtures sont doublées de haies d'essences locales diversifiées et éventuellement plantées d'arbres sur une bande de 1 mètre minimum de pleine terre, hors épaisseur de bordures, à partir de la limite de parcelles. Par exception, il sera possible d'avoir des murs pleins de part et d'autre du portail d'accès à la parcelle sur une longueur cumulée de 5 mètres maximum.

2.7. Les clôtures en limite séparative seront grillagées et d'une hauteur maximale de 2 mètres. La maille sera rectangulaire et d'une couleur RAL 7016. La couleur des poteaux support de fixation sera identique à la maille. Une mutualisation pourra se faire entre riverains afin d'éviter les doubles clôtures. Ces clôtures sont doublées de haies d'essences locales diversifiées et éventuellement plantées d'arbres sur une bande de 1 mètre minimum de pleine terre, hors épaisseur de bordures, à partir de la limite de parcelles.

2.8. En l'absence de clôtures, des plantations d'arbustes d'essences locales sont implantées sur une bande de 1 mètre minimum de pleine terre, hors épaisseur de bordures, à partir de la limite de parcelles.

2.9. Les portails, s'ils existent, sont de couleur et de hauteur identiques aux clôtures. En l'absence de clôture, les portails devront être d'une couleur RAL 7016.

3. Antennes paraboliques

3.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

3.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

4. Aires de stockage

Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a :

4.1. Le stockage est interdit au-devant des façades des bâtiments (côté accès).

4.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 IAUx - Aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes indiquées dans le tableau situé en annexe 1 du présent règlement.

3. Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a :

Les places de stationnement (hors stationnement poids lourd et PMR) sont aménagées par des matériaux perméables ou semi-perméables (dalles alvéolées, pavés drainants ou autres) sur 100% de la surface dédiée. Par exception, il sera possible de n'en produire que 50% (sur le total à produire) qu'à la seule condition que les 50% restantes soient couvertes par des ombrières photovoltaïques.

Les places de stationnement exigées pourront s'établir dans un rayon de 100 mètres maximum autour de l'unité foncière considérée.

Le stationnement des poids lourd et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Une partie des aires de stationnement nécessaires (hors PMR) peut ne pas être exigée sur l'unité foncière sous condition de disposer de l'usage à long terme de places mutualisées et sous condition que la part des aires de stationnement mutualisée soit estimée et justifiée, et que leur faisabilité et pérennité soient démontrées. Cette part des aires de stationnement mutualisée devra être localisée et s'établir dans un rayon de 300m maximum autour de l'unité foncière considérée.

4. Stationnement des 2 roues

A l'exception des logements individuels, les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.
Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a :
Le nombre de place affecté pour le stationnement vélo doit répondre aux normes minimales suivantes :

Type d'occupation du sol en IAUx3 IAUx3a	Nombre de places (*)
Bureaux (employés et visiteurs) : - Nombre de place par tranche entamée de 100 m² de SP	1
Pour les autres destinations autorisées - de 0 à 300 m² de SP - de 300 à 1000 m² de SP (par tranche entamée de 100 m²) - au-delà de 1 000 m2 de SP (par tranche entamée de 1000 m²)	0 1 1
Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire	

5. Largeur et surface des emplacements pour automobiles

5.1. La surface à réserver par véhicule de tourisme est de 12,50 m2 hors accès. Cette surface est à majorer de 20 % pour les emplacements qui seront définis, au cas par cas, pour les véhicules des personnes handicapées.

5.2. La largeur des emplacements à créer ne peut être inférieure à 2,40 mètres (3,30 mètres pour ceux réservés aux handicapés).

6. Les dispositions de l'article 12 IAUx peuvent ne pas être appliquées dans le cas de reconstruction à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré.

Article 13 IAUx - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées.

2. Sauf dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a, dans le cas de constructions nouvelles, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface correspondante pourra recevoir d'autres affectations (ex : parking) à condition d'être plantée d'arbres et d'être traitée en surface perméable.

3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être traitées sous forme d'écran végétalisé.

4. En outre, dans le secteur IAUx 1, les abords des constructions devront être plantés d'arbres pour atténuer leurs impacts visuels.
En bordure du RD 37, le long de la rue de la République et de la rue du Ried, il sera exigé, sur une profondeur de 2 mètres, un écran végétalisé qui ne sera interrompu qu'au droit des voies de desserte.

Dans les secteurs IAUx3 et IAUx3a :

5. Chaque unité foncière doit présenter un minimum de 15% d'espaces de pleine terre, y compris les traitements végétalisés des limites. Ce minimum est porté à 20% pour les unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares.

6. Pour toute unité foncière inférieure à 3 hectares, un arbre d'essence locale est planté pour l'équivalent de 8 places de stationnement sur les aires de stationnement à réaliser. Ce ratio

est de 1 arbre pour 5 places de stationnement sur les unités foncières supérieures ou égales à 3 hectares.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IAUx - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Rappel : Les zones II AU sont des zones à urbaniser non équipées et inconstructibles dans le cadre du présent P.L.U. Elles sont destinées à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'opération d'habitat. Les règles applicables à cette zone seront définies lors d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

Article 1 IIAU - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction ou opération d'aménagement en l'absence de création d'une Z.A.C.[8], d'une modification ou d'une révision du P.L.U., à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAU ci-dessous.

2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs.

5. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

1. En bordure Est de la RD 37, les équipements liés aux informations routières : aire d'arrêt, panneaux d'information, téléphone public.

2. Les affouillements ou exhaussements à but agricole.

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

4. Les constructions et opérations inscrites en emplacement réservé.

5. Les constructions et installations ferroviaires nécessaires ou liées à la sécurité et à l'exploitation du chemin de fer.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 à 10 IIAU

Non réglementé.

[8] Zone d'Aménagement Concerté

Article 11 IIAU – Aspect extérieur

1. Clôtures

1.1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

1.2. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Article 12 et 13 IIAU

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAU - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAUx

Rappel : La zone II AUx est une zone à urbaniser non équipée et inconstructible dans le cadre du présent P.L.U. Elle est destinée à une extension ultérieure sous forme prépondérante d'opération d'activités. Les règles applicables à cette zone seront définies lors d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute construction ou opération d'aménagement en l'absence de création d'une Z.A.C.[9] d'une modification ou d'une révision du P.L.U., à l'exception de celles prévues à l'article 2 IIAUx ci-dessous.

2. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de vieux véhicules hors d'usage.

4. L'ouverture ou l'extension de carrières et d'étangs.

5. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 2 II AUx ci-dessous.

Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2. Dans les secteurs de nuisances acoustiques de part et d'autre de l'autoroute A 35 et de la RD 37 (voies de type III - 100 mètres), les nouvelles constructions principales à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

[9] Zone d'Aménagement Concerté

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 à 13 IIAUx

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 IIAUx - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions Applicables aux Zones Agricoles

CHAPITRE IX - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

<u>Rappel</u> : Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A1 : zone agricole où seules les extensions de bâtiments agricoles sont autorisées
La zone A2 : zone de collecte et de vente de produits agricoles
La zone A3 : zone agricole où les activités existantes sont autorisées ainsi que les bâtiments agricoles liés aux exploitations
La zone A4 : zone agricole où les activités agricoles et d'élevage sont autorisés ainsi que les bâtiments d'habitation à condition que les bâtiments à usage agricole soient préexistants
La zone A5 et A6 : zone agricole où sont autorisés les bâtiments d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition que les bâtiments à usage agricole soient préexistants
La zone A7 : zone agricole réservée aux activités hippiques
La zone A8 : zone agricole où les sorties d'exploitation sans élevage sont autorisées ainsi que les bâtiments d'habitation à condition que les bâtiments à usage agricole soient préexistants
La zone A9 : secteur de jardins potagers

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

Article 1 A - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les parties inondables des zones A

1.1. Les sous-sols.

1.2. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

1.3. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises par le présent règlement.

1.4. La dalle de rez-de-chaussée implantée en-dessous du niveau de la crue centennale majorée de 0,30 m (inférieur au niveau de la crue centennale + 0,30 m).

1.5. Les aménagements de sous-sols existants en vue de leur rendre un caractère habitable.

1.6. Toute nouvelle construction, sans réalisation préalable des ouvrages de protection contre les crues, excepté la création de garages rattachés aux habitations existantes.

1.7. Tout changement d'affectation et de nature de l'activité

1.8. Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.

2. Dans l'ensemble des zones A, excepté dans les zones A4 et A7

Les bâtiments d'élevage ainsi que les constructions et installations d'élevage soumises à déclaration ou à autorisation.

3. Dans l'ensemble des zones A

3.1. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

3.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules.

3.3. L'ouverture ou l'extension de carrières ou d'étangs.

3.4. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.

3.5. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

1. Dans le secteur A1 :

1.1. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments sans changement de destination. Les extensions des constructions principales à usage d'habitation ne dépasseront pas 10 % de la surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.

1.2. Les abris à bois, de jardins, mobiles et démontables, sans fondation en béton et dont le cumul des surfaces n'excède pas 30 m² (emprise au sol) par unité foncière.

1.3. Les équipements collectifs publics dont la surface n'excède pas 30 m²

1.4. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.

Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

1.5. Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

1.6. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

1.7. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2. Dans le secteur A2 :

2.1. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments sans changement de destination. Les extensions des constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas 10 % de la surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.

2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités existantes de valorisation des produits agricoles.

2.3. Les abris à bois, de jardins, mobiles et démontables, sans fondation en béton et dont le cumul des surfaces n'excède pas 30m² (emprise au sol) par unité foncière.

2.4. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

2.5. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

2.6. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone

3. Dans le secteur A3:

3.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des maisons d'habitation.

3.2. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.

Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

3.3. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

3.4. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies

existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

4. Dans le secteur A4 :

4.1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et d'élevage.

4.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des maisons d'habitation.

4.3. Les logements de fonction et de gardiennage qui doivent remplir toutes les conditions particulières ci-dessous :
- ils doivent être destinés au personnel dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation,
- il n'est autorisé qu'un logement par exploitation et par unité foncière supérieure à 40 ares,
- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- le logement de fonction sera autorisé uniquement à condition que les bâtiments d'activités soient préexistants ou concomitants,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de la surface bâtie servant à l'activité sans excéder 250 m2 de SHON.

4.4. Les annexes aux logements de fonction dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscines y compris.

4.5. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

4.6. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

4.7. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

5. Dans le secteur A5 :

5.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des maisons d'habitation.

5.2. Les logements de fonction et de gardiennage qui doivent remplir toutes les conditions particulières ci-dessous :
- ils doivent être destinés au personnel dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation,
- il n'est autorisé qu'un logement par exploitation et par unité foncière supérieure à 40 ares,
- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- le logement de fonction sera autorisé uniquement à condition que les bâtiments d'activités soient préexistants ou concomitants,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de la surface bâtie servant à l'activité sans excéder 250 m2 de SHON.

5.3. Les annexes aux logements de fonction dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscines y compris.

5.4. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

5.5. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

5.6. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

6. Dans le secteur A6 :

6.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des maisons d'habitation.

6.2. Les logements de fonction et de gardiennage qui doivent remplir toutes les conditions particulières ci-dessous :
- ils doivent être destinés au personnel dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation,
- il n'est autorisé qu'un logement par exploitation et par unité foncière supérieure à 40 ares,

- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- le logement de fonction sera autorisé uniquement à condition que les bâtiments d'activités soient préexistants ou concomitants,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de la surface bâtie servant à l'activité sans excéder 250 m2 de SHON.

6.3. Les annexes aux logements de fonction dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscines y compris.

6.4. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

6.5. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

6.6. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

7. Dans le secteur A7 :

7.1. La construction de bâtiments ou d'installations nécessaires aux activités hippiques ainsi que leurs extensions.

7.2. Seules les extensions des constructions et installations liées et nécessaires aux activités hippiques sont autorisées (enclos, manèges, stalles, stockage).

7.3. Chaque unité foncière doit comprendre un minimum de 7 boxes à chevaux, un lieu de stockage pour paille, fourrage et un sellier.

7.4. Les logements de fonction et de gardiennage qui doivent remplir toutes les conditions particulières ci-dessous :
- ils doivent être destinés au personnel dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation,
- il n'est autorisé qu'un logement par exploitation et par unité foncière supérieure à 40 ares,
- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- le logement de fonction sera autorisé uniquement à condition que les bâtiments d'activités soient préexistants ou concomitants,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure à 250 m2.

7.5. Les annexes aux logements de fonction dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscines y compris.

7.6. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

7.7. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

7.8. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

8. Dans le secteur A8 :

8.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des maisons d'habitation.

8.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi que leurs aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des bâtiments à usage d'activités d'élevage ou d'activités hippiques.

8.3. Les logements de fonction et de gardiennage qui doivent remplir toutes les conditions particulières ci-dessous :
- ils doivent être destinés au personnel dont la présence permanente sur place est directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation,
- il n'est autorisé qu'un logement par exploitation et par unité foncière supérieure à 40 ares,
- le logement de fonction et le ou les bâtiments d'activités devront être implantés sur la même unité foncière,
- le logement de fonction sera autorisé uniquement à condition que les bâtiments d'activités soient préexistants ou concomitants,
- la surface hors œuvre nette du logement de fonction ne pourra être supérieure au tiers de la surface bâtie servant à l'activité sans excéder 250 m2 de SHON.

8.4. Les annexes aux logements de fonction dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscines y compris

8.5. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chenaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

8.6. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

8.7. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

9. Dans le secteur A9 :

9.1. Les abris à bois, de jardins, mobiles et démontables, sans fondation en béton et dont le cumul des surfaces n'excède pas 30 m² (emprise au sol) par unité foncière.

9.2. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.
Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.

9.3. Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

9.4. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

9.5. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 A - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Un seul accès est autorisé par unité foncière bâtie.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 8 mètres.

Article 4 A - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

1.1. Toute construction nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

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

2. Réseaux d'assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire. Toutes les constructions dans le secteur A 8 devront se raccorder ultérieurement au réseau d'assainissement collectif lorsque ce dernier sera mis en place.
En zone A7, l'assainissement est de type autonome.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 A - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Voirie
Les constructions et les établissements doivent être édifiées à 5 mètres au moins par rapport à l'axe des chemins, sauf dispositions contraires figurant au plan. Les reculs des constructions le long des voies, figurant aux plans de zonage, sont à respecter.

2. Voie ferrée

Toute construction doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise légale du domaine SNCF.

3. Gazoduc

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des gazoducs.

4. Oléoduc : les constructions et installations doivent être implantées à l'extérieur des zones d'isolement ci-dessous :

- dans la zone des effets de dangers graves/effets léthaux (220 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie
- dans la zone des effets très graves / effets léthaux significatifs (177 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les autres constructions, les distances minimales d'implantation à respecter sont les suivantes :

- toutes constructions : 15 mètres,
- les ERP de 5ème catégorie d'une capacité inférieure à 100 personnes : 25 mètres,
- les installations classées, soumises à déclaration : 15 mètres, (Excepté pour les installations de stockage de fourrage dont le volume est supérieur à 20 000 m3)
- les installations classées soumises à autorisation : de 40 à 140 mètres selon la nature des installations classées.

5. Forêt

Toute construction et installation diverse doit respecter un recul d'au moins 30 mètres à compter de la limite de la forêt de Geudertheim.

6. Dispositions particulières

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

1. Implantation avec prospects

La distance mesurée horizontalement du nu de la façade de cette construction au point le plus rapproché de la limite séparative considérée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Dans le secteur A3, les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative Sud. L'implantation des constructions sur les autres limites doit se faire en respectant les prospects définis à l'alinéa 1 ci-dessus.

3. Dispositions particulières

Les postes de transformations électriques pourront être implantés à une distance des limites séparatives comprise entre 0 et 0,80 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

Article 9 A - Emprise au sol des constructions

Dans la zone A8, l'emprise au sol maximale des constructions et installations de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 10 A - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies publiques de desserte et emprises publiques ne peut excéder :
- 9 mètres au faîtage,
- soit 2 niveaux au maximum, soit R + 1 comble aménageable.

2. La hauteur hors tout des constructions nouvelles par rapport à la voie publique ne peut excéder 4 mètres pour les abris et boxes à chevaux.

3. La hauteur maximale des serres ne peut excéder 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.

4. Pour tous les autres bâtiments à usage agricole (hangars, granges...), la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage, excepté les ouvrages techniques agricoles dont la hauteur maximale totale est fixée à 12 mètres au faîtage.
Cette exception concerne également les parties de bâtiment à usage agricole qui abritent un ouvrage technique agricole d'une hauteur supérieure à 9 mètres.

5. Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 A - Aspect extérieur

2. Façades et volumes

2.1. 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.

2.2. Le bardage des bâtiments agricoles et des bâtiments non habitables (abris de jardins, à bois, boxes à chevaux et refuges ou abris destinés au bétail...) devra respecter les couleurs dominantes du milieu environnant.

2.3. Ces constructions doivent être démontables.

3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront avoir une pente comprise entre 40° et 52° pour le volume principal.

4. Clôtures

4.1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

4.2. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

5. Antennes paraboliques

5.1. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles du domaine public, sauf dans le cas de contraintes techniques particulières dûment justifiées.

5.2. La couleur des antennes paraboliques doit être similaire à celle des matériaux voisins de son point d'implantation et notamment, lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celle des matériaux de couverture.

Article 12 A - Aires de stationnement

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

Article 13 A - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. Cette disposition s'applique uniquement aux parcelles bâties.

2. En outre, dans le secteur A8, les abords des constructions devront être plantés d'arbres pour atténuer leurs impacts visuels.
Dans le secteur A8, en bordure de la RD 37, le long de la rue du Ried et côté RD 37, un espace vert engazonné comportant des massifs plantés formant écran, qui ne sera interrompu qu'au droit des voies de desserte, sera aménagé à 3 mètres des limites d'emprise des voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 A - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions Applicables aux Zones Naturelles

CHAPITRE X - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

<u>Rappel :</u>Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
La zone N1 correspond à la zone inondable de la Zorn.
La zone N2 et N3 correspondent aux deux cimetières.
La zone N4 correspond à un espace naturel inconstructible entre la zone de jardins-vergers et la zone artisanale.
La zone N5 est une zone naturelle comprenant la gravière et les constructions et installations nécessaires à cette activité. Cette zone correspond au secteur protégé au titre de l'article R.123-11 c) du code de l'urbanisme (ou R.151-34 du nouveau code).
La zone N6 correspond à la station de pompage.

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

Article 1 N - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les parties inondables des zones N

1.1. Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation.

1.2. Les remblaiements de terrain en dehors de l'emprise des constructions admises dans la zone.

1.3. Tout changement d'affectation et de nature de l'activité.

1.4. Le stockage de matériaux polluants au-dessous du niveau de la crue centennale à l'exception de la création d'ouvrages étanches.

1.5. Les sous-sols.

2. Dans toutes les zones N

2.1. Les affouillements ou exhaussements du sol non justifiés par une construction, une installation, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques, excepté les aménagements en faveur de la biodiversité.

2.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets, de déchets de terre, de déchets verts, de déblais inertes ainsi que de carcasses de véhicules

2.3. L'ouverture ou l'extension de carrières, ou d'étangs, sauf dans le secteur N5

2.4. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

2.5. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N ci-dessous.

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

1. **Dans les parties inondables des zones N** (tramées sur le plan de zonage), tout ouvrage ou installation autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...). Il ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue. Il devra être construit au même niveau que le terrain naturel.

2. **Dans les secteurs protégés au titre du R.123-11 c) du code de l'urbanisme** (tramées sur le plan de zonage), toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

3. **Dans la zone N1**

3.1. L'extension des bâtiments à usage agricole existants à la date d'approbation du PLU sans changement de destination.

3.2. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.

3.3. Les serres tunnels d'une hauteur maximum de 5,5 mètres à condition d'être réalisées au niveau du terrain naturel et de permettre le stockage des eaux de crue (espace interstitiel entre le sol et les parois) et d'être implantées à proximité immédiate d'une exploitation existante à la date d'approbation du PLU..

4. **Dans les zones N1 et N4 :**

Les affouillements du sol à but agricole.

5. **Dans les secteurs N1 et N5 :**

Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

6. **Dans le secteur N5:**

Le concassage et le recyclage de matériaux inertes ainsi que les installations et équipements mobiles nécessaires au fonctionnement de ces activités.

7. **Dans le secteur N6 :**

Les bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement de la station de pompage.

8. La démolition des constructions sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

9. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

10. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées -Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Un seul accès est autorisé par unité foncière bâtie.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

Article 4 N - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau

1.1. Toute construction nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

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

2. Réseaux d'assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
Lorsque celui-ci n'existe pas, la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou du moins non visibles à l'extérieur des édifices.

4. La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent permettre la réalisation de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Article 5 N - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Dispositions générales

Les reculs des constructions figurant aux plans de zonage sont à respecter.

2. Gazoduc

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 10 mètres de part et d'autre des gazoducs.

3. **Oléoduc :** les constructions et installations doivent être implantées à l'extérieur des zones d'isolement ci-dessous :

- dans la zone des effets de dangers graves/effets léthaux(220 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la première à la troisième catégorie
- dans la zone des effets très graves / effets léthaux significatifs (177 mètres) : sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et des ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Pour les autres constructions, les distances minimales d'implantation à respecter sont les suivantes :

- toutes constructions : 15 mètres,
- les ERP de 5ème catégorie d'une capacité inférieure à 100 personnes : 25 mètres,
- les installations classées, soumises à déclaration : 15 mètres, (excepté pour les installations de stockage de fourrage dont le volume est supérieur à 20 000 m3)
- les installations classées soumises à autorisation : de 40 à 140 mètres selon la nature des installations classées.

4. **Dispositions particulières**

Les postes de transformation électriques pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement comprise entre 0 et 1,50 mètres, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 9 N - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 N - Hauteur maximum des constructions

1. La reconstruction d'un bâtiment sinistré ne doit pas excéder la hauteur initiale.

2. Dans les secteurs N1 et N6, les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Article 11 N - Aspect extérieur

1. **Façades et volumes**

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.

2. Clôtures *

2.1. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

2.2. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Article 12 N - Aires de stationnement

Non réglementé.

Article 13 N - Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N - Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

** Il est rappelé que la hauteur des clôtures est également réglementée par le code de l'environnement*

ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

Dans le cadre d'une division parcellaire, le terrain sur lequel se trouve la maison existante doit maintenir le nombre de places de stationnement existant avant la division parcellaire.

Destination	Nombre de places (*)
Habitation	Collectif : 2 places/logement + 1 place/tranche entamée de 3 logements Individuel : 2 places/logement Logement de fonction : 2 places/logement de fonction
Hébergement hôtelier	Zones UA, UB et IAU : 1 place / chambre Zones IAUx : 1 place / tranche entamée de 100m² de surface de plancher
Bureaux	Zones UA, UB et IAU : 2 places / tranche entamée de 100m² de surface de plancher Zones UX et IAUx1 et x2 : 3 places / tranche entamée de 100m² de surface de plancher Zones IAUx3 et IAUx3a : 2 places / tranche entamée de 100m² de surface de plancher
Commerces	Zones U, IAU et IAUx1 et IAUx2 : - de 0 à 100 m² de surface de plancher : 3 places - de 100 à 1000 m² de surface de plancher : 4 places / tranche entamée de 250 m² - Sup à 1000m² de surface de plancher : 6 places / tranche entamée de 250 m² Zones IAUx3 et IAUx3a : Par tranche entamée de 100m² de surface de plancher : - de 0 à 100 m² de SP : 0 places - de 100 à 300 m² de SP : 1 place - sup à 300 m² de SP : 2 places
Artisanat	2 / tranche entamée de 100m² de surface de plancher
Industrie	Disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
Exploitation agricole ou forestière	Disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
Entrepôt	Disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	Disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement

(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.