

PLAN LOCAL d'URBANISME

Dossier approuvé

Fortschwihr



4. Règlement

Révision du P.O.S.-P.L.U.
Projet arrêté par Délibération du Conseil
Municipal du 17 février 2014



Le Maire

Hélène BAUMERT



17 février 2014

SOMMAIRE

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I – ZONE UA	7
CHAPITRE II – ZONE UB	15
CHAPITRE IV– ZONE UE	24
CHAPITRE VI – ZONE AU	31
CHAPITRE VII – ZONE A	39
CHAPITRE VIII – ZONE N.....	45

Le présent document prend en compte un ensemble de remarques, observations, propositions effectuées depuis le 13 mai 2013, moment où la phase d'étude et de projet a été arrêtée par le conseil municipal de Fortschwihr.

Ces remarques, observations, propositions ont été effectuées, soit par les personnes publiques associées lors de leur consultation officielle, soit lors de l'enquête publique.

Elles ont fait l'objet, pour un certain nombre d'entre elles, d'une décision de prise en compte par la commune.

Les différentes pièces constitutives du PLU arrêté ont donc été modifiées ou complétées en conséquence avant approbation de la procédure.

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application des zones, secteurs et sous secteurs

- 1.1** Il est rappelé que le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fortschwihr tel que délimité sur le plan de zonage.
- 1.2** Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone. Dans le cas d'un lotissement, il s'applique à chaque lot issu d'une division.
- 1.3** Lorsque la zone comprend des secteurs (**type UXy**), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

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

- 2.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de Fortschwihr approuvé par délibération du Conseil Municipal du 07/01/1999, modifié le 28/06/2002.
- 2.2.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- 3.1.** La zone urbaine comprend :
 - a) une zone UA,
 - b) une zone UB comprenant les secteurs UBa et UBb,
 - c) une zone UE.
- 3.2.** La zone à urbaniser (AU) comprenant les secteurs AUa, AUb, AUd.
- 3.3.** La zone agricole (A) comprend les secteurs Aa.
- 3.4.** La zone naturelle et forestière est appelée zone N. Elle comprend les secteurs Nj.

Le document graphique du règlement fait, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics,
- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme,
- les espaces et paysages à protéger au titre de l'article L. 123-I-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Définitions :

Espaces boisés classés :

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (article L. 130-I du code de l'urbanisme).

4. Adaptations mineures

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

5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre ou démolis

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

6. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7. Emprise au sol des constructions (article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise des constructions.

CHAPITRE I – ZONE UA

Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.2.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique. Seules les extensions renseignées à l'article 2.4. pourront être autorisées.
- 1.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.4.** La démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et qui sont mentionnés au plan de zonage
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.

Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2.** La démolition de tout ou partie des constructions, après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3.** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4.** Les extensions des sous-sols à titre exceptionnel de maisons existantes à la date d'approbation du PLU seront autorisées à condition que leur hauteur enterrée

reste inférieure à 0,8 mètre et que la construction reste au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas excéder 100 mètres de long et devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement suffisamment dimensionnée.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait le plus de gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur le réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme

aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs en vigueur.

Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectifs répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, ou en l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif et/ou collectif.

4.3. Electricité et télécommunication

Lorsque les lignes publiques de distribution sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Pour les opérations de lotissement, les opérations groupées, la construction d'immeubles collectifs, les réseaux seront enterrés sur les îlots de propriété.

Article UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement collectifs, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des constructions voisines.

6.2. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie ;
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- aux garages et aux installations de type carports attenants au bâtiment principal pour des raisons de sécurité ;
- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique.

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions devront être édifiées sur une des limites séparatives latérales au moins, ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale.

- Dans les autres cas (construction par rapport à la seconde limite séparative latérale) les constructions devront être édifiées soit :
 - sur limite séparative ou en léger retrait des limites séparatives conformément à la tradition locale ;
 - sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne pourra être supérieure à 4 mètres.

7.2. Par rapport aux limites de fond de parcelles :

Les constructions devront être édifiées soit :

- sur limite séparative ;
- sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- sur limite séparative ou en léger recul permettant l'entretien du bâtiment et/ou de la clôture pour les abris de jardins d'une surface maximale inférieure à 20 m².

7.3. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas d'institution d'une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

7.4. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur maximale des constructions dotées d'une toiture plate ou à très faible pente est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.
- 10.3.** Le niveau de plancher inférieur des extensions de sous-sols autorisés à l'article **2.4.** sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Bâtiments protégés

Les travaux d'entretien, de valorisation ou de transformation des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et mentionnés au plan de zonage devront préserver les volumes, le style architectural et la qualité de ces bâtiments.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 mètres.

La hauteur maximale des clôtures situées le long des limites parcellaires est fixée à 1,50 mètre.

Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher (SdP).

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonnier devront être plantés.

La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain libres visés ci-dessus.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UA. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article UA 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

CHAPITRE II – ZONE UB

La zone UB comprend :

- le secteur **UBa** réservé aux équipements et installations du collège ;
- le secteur **UBb** réservé aux équipements publics de plein air.

Article UB I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation ou une atteinte à la salubrité et la sécurité publique.
- I.2.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique. Seules les extensions renseignées à l'article **2.3.** pourront être autorisées.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5.** Les constructions à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages ou installations destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.6.** **Dans le secteur UBa**, les constructions à vocation commerciale, artisanale ou industrielle, ainsi que les installations classées.
- I.7.** **Dans le secteur UBb**, les constructions à vocation d'habitat, artisanale ou industrielle, ainsi que les installations classées.

Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités, s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. **Dans le secteur UBb**, les services et activités récréatives sont autorisés s'ils s'avèrent complémentaires et nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics.
- 2.3. Les extensions des sous-sols à titre exceptionnel de maisons existantes à la date d'approbation du PLU seront autorisées à condition que leur hauteur enterrée reste inférieure à 0.8 mètre et que la construction reste au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Par contre, une largeur de chaussée de 4 mètres pourra être considérée comme suffisante pour desservir une opération de construction comportant jusqu'à 2 logements individuels.

Les immeubles collectifs à usage d'habitation comportant plus de 6 logements sont interdits s'ils sont desservis par des voies dont la largeur est inférieure à 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne devront excéder 60 mètres de long et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait le plus de gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Dans le secteur UBa, aucun accès supplémentaire depuis la RD111, ne sera autorisé.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur le réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs en vigueur.

Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si les systèmes d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peuvent y être implantés.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout système d'infiltration, lorsque les caractéristiques géotechniques des terrains le permettent, ou de stockage temporaire des eaux pluviales est autorisé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinctes du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, ou en l'absence de réseau collectif, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif et/ou collectif.

4.3. Electricité et télécommunication

Lorsque les lignes publiques de distribution sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également. Pour les opérations de lotissement, les opérations groupées, la construction d'immeubles collectifs, les réseaux seront enterrés sur les îlots de propriété.

Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la construction projetée est raccordée aux réseaux d'assainissement collectifs, aucune superficie minimale n'est imposée.

En l'absence de réseaux, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction notamment du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol.

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Dans la zone UB, sauf les secteurs UBa et UBb :

- 6.1.** Dans les rues ou sections de rues où les constructions et installations sont édifiées selon un alignement architectural des façades, les constructions nouvelles devront être implantées à cet alignement.
- 6.2.** Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à 4 mètres maximum de l'alignement de la voie.
- 6.3.** Toutefois les carports, les éléments de faibles emprises (auvents, marquises...) pourront être implantés sur l'alignement ou en recul de celui-ci sans dépasser un recul de 4 mètres.
- 6.4.** **Dans le secteur UBa,** les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :
 - 5 mètres de l'alignement de la RD III et de la route de Colmar ;
 - 3 mètres de l'alignement pour les autres voies.

6.5. Dans le secteur UBb, les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

- 6.6.** Les dispositions des articles 6.1 à 6.5 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;
 - aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant. En cas de démolition d'un bâtiment en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
 - aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
 - aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
 - aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. Dans les secteurs **UBa et UBb**, les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives.

- 7.2. Toutefois des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les conditions suivantes :**

- si elles s'adossent sur des constructions existantes sur le fond voisin sans en excéder ni sa longueur, ni sa hauteur ;
- ou
- en cas de projet architectural commun ;
- ou
- si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres sur limite et leurs longueurs cumulées sur limites ne dépassent pas 12 mètres au total sans excéder 9 mètres sur une seule limite séparative ;
- ou

- s'il s'agit d'un abri de jardins d'une surface maximale inférieure à 20 m² qui pourra dans ce cas s'implanter sur limite séparative ou en léger recul.

7.3. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article 8 sont alors applicables.

7.4. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux équipements techniques de superstructure de faible emprise (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative soit sur la limite séparative.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, piscine non couverte ou équipée d'un dispositif de sécurité...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** Dans le secteur **UBa**, l'emprise au sol des bâtiments et installations de toute nature ne peut excéder les 90 % de la superficie du terrain. Dans le cas d'une mise aux normes, ce ratio pourra être dépassé afin de se conformer aux législations en vigueur.
- 9.2.** Dans le secteur **UBb**, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. Dans le cas d'une mise aux normes, ce ratio pourra être dépassé afin de se conformer aux législations en vigueur.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate (ou à très faible pente, ce qui est considéré comme équivalent si la pente est inférieure à 16°) est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Dans le secteur **UBa** la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- 10.3.** Dans le secteur **UBb** la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- 10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.
- 10.5.** Le niveau de plancher inférieur des extensions de sous-sols autorisés à l'article 2.3. sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3. Les clôtures

Sauf en zone **UBa**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Les murs pleins sont interdits sur limite séparative. Un muret ou un mur-bahut de moins de 0,6 mètre sont possibles.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations voisines.

Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher (SdP).

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Article UB 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonnier devront être plantés.
- 13.2.** Dans la zone UB, sauf dans le secteur **UBb**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à un tiers de la superficie du terrain libres visés ci-dessus. Cette proportion est portée à 50 % dans le secteur **UBb**.
- 13.3.** Les espaces boisés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés au titre du paysage.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, exceptés les secteurs **UBa** et **UBb**, le C.O.S. est égal à 0,7, sauf pour les constructions d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

Dans le secteur **UBa** il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur **UBb** il n'est pas fixé de C.O.S.

Article UB 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article UB 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

CHAPITRE IV- ZONE UE

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1.** Les constructions et lotissements à usage d'habitation.
- I.2.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.3.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique.
- I.4.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.5.** Les activités industrielles, installations classées nuisantes et les exploitations agricoles.

Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La démolition de tout ou partie des constructions, après obtention d'un permis de démolir.

Article UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas excéder 100 mètres et devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les entrées des terrains bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds, même attelés de remorques, d'entrer et de sortir d'une propriété dans un seul virage continu, et ce, quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée sans induire de gêne pour la circulation publique.

Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées par un système d'assainissement individuel pour les constructions existantes ou en l'absence d'un réseau collectif.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

Lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Tout système de stockage temporaire des eaux pluviales est autorisé.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3 Electricité et télécommunication

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

Article UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement. Cette distance est portée à 5 mètres de l'alignement de la RD111.

6.2. La règle ci-dessus ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique.

Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. Les constructions devront être édifiées sur limites séparatives internes à la zone UE.

7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative externe à la zone UE la plus proche est portée à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, soit 4 mètres.

7.3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

- Aux abris de jardins, annexes et autres carports de moins de 20m² d'emprise.

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit sur la limite séparative, soit en recul de la limite séparative.

- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article 8 sont alors applicables.

Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf en cas de contiguïté, l'implantation des constructions devra satisfaire aux dispositions suivantes :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

Il peut être dérogé à cette distance pour les constructions annexes (abri, garage, ...) ou en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

10.2. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

10.3. Le niveau de plancher inférieur des constructions sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Bâtiments

Sauf nécessité technique particulière, les bâtiments autorisés en secteur UE auront une toiture plate ou à très faible pente.

11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition devront être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, tout comme les bâtiments secondaires seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.4. Dépôts et stockages

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

Article UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Logements : le nombre de places de stationnement pourra être défini selon le mode de calcul le moins pénalisant pour le constructeur, soit en fonction du nombre de pièces, soit en fonction de la surface de plancher (SdP).

- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Article UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** La superficie des espaces plantés ou aménagés en espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

- 13.2.** Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UE, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 3 à UE 13.

Article UE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article UE 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

CHAPITRE VI – ZONE AU

La zone AU comprend les secteurs suivants, urbanisables sous conditions :

AUa, réservé aux besoins d'extension du collège de Fortschwihr ;

AUb, réservé à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général ;

AUd, quartier résidentiel à la périphérie immédiate duquel les équipements publics existants sont suffisants pour desservir les constructions à usage principal d'habitation à implanter dans l'ensemble du secteur ;

Article AU I : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour l'ensemble de la zone AU :

- I.1.** Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.
- I.2.** La création de nouvelles exploitations agricoles.
- I.3.** L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.4.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique.

En outre, pour les secteurs AUa, AUb, et AUd :

- I.5.** Les sous-sols et les garages enterrés du fait des remontées de la nappe phréatique.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone AU :

- 2.1.** Les aires de stationnement, si elles sont ouvertes au public et susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 2.2.** Les équipements, ouvrages et infrastructures et leurs annexes techniques, s'ils servent un intérêt général.
- 2.3.** Les travaux, aménagements, installations et constructions s'ils sont liés au bon fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ou nécessaires à la prévention de risques naturels.

Les secteurs AU nécessitent une procédure de transformation du P.L.U. pour être ouverts à l'urbanisation.

En outre, dans les secteurs AUa, AUb, et AUd urbanisables sous conditions, les occupations et utilisations suivantes sont également autorisées :

- 2.4.** Dans le secteur **AUa**, les constructions, installations et aménagements s'ils sont nécessaires au fonctionnement et à l'extension du collège de Fortschwihr.
- 2.5.** Dans les secteurs **AUb**, constructions, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général, notamment périscolaires, administratifs ou de sports-loisirs.
- 2.6.** Dans le secteur **AUd**, les constructions, installations et aménagement nécessaires à la réalisation d'un quartier d'habitations permettant une mixité des fonctions, à la condition que celles-ci soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur, après restructuration préalable du parcellaire, à condition que :
 - l'opération porte sur l'ensemble du secteur ;
 - le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
 - les équipements propres à l'opération soient pris en charge par le constructeur ou le lotisseur en permettant une organisation et une desserte interne cohérentes de l'ensemble du secteur ;
 - la limite nord de ces deux secteurs devra faire l'objet d'un aménagement paysager à même de constituer une bonne transition avec l'espace naturel attenant ;
 - un seul accès sera autorisé pour le secteur AUd ouest depuis la rue du Rothmatt et le secteur AUd devra utiliser l'accès existant depuis la rue des Charmilles.
- 2.7.** Dans les secteurs **AUa** et **AUd**, les principes affichés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU devront être respectés.

Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres, sauf circonstance particulière tenant à la nature des activités et à l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Leur longueur ne devra pas excéder 60 mètres **dans les secteurs AUa, AUb et AUd.**

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées seront traitées, soit par un système d'assainissement collectif, soit par un dispositif d'assainissement individuel mutualisé sur l'opération d'aménagement. En cas d'impossibilité, un système d'assainissement individuel sera autorisé pour chaque construction.

En absence d'un réseau collectif, ou en cas d'impossibilité technique de se brancher sur le réseau, l'assainissement doit être réalisé par une filière conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs en vigueur.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées soit par un réseau collectif, soit par un système d'assainissement individuel.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales distinct du réseau d'évacuation des eaux usées, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs adaptés à la topographie du terrain et conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau séparatif.

Lorsque les caractéristiques des terrains le permettent, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol par des dispositifs adaptés aux opérations et au terrain.

Tout système de stockage temporaire des eaux pluviales est autorisé.

Les eaux de surface imperméabilisées des parkings et des aires de circulation doivent être évacuées après passage dans un débourbeur séparateur à hydrocarbures aux caractéristiques appropriées.

4.3 Electricité et télécommunication

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

Article AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

Pour l'ensemble de la zone AU :

- 6.1.** Les constructions et installations admises devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'axe des emprises et des voies publiques.

Pour les secteurs AUa, AUb et AUd urbanisables sous conditions, sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques :

- 6.2.** Dans le secteur **AUa**, les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques. Le recul est porté à 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 6.3.** Dans les secteurs **AUb**, les constructions et installations devront être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.
- 6.4.** Dans le secteur **AUd**, les constructions et installations devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Afin de prolonger l'alignement architectural existant sur la rue Rothmatt en zone UB, les constructions établies en première ligne sur cette voie pourront s'implanter à cet alignement architectural.

Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone AU :

- 7.1.** Les constructions devront être édifiées sur limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les secteurs AUa, AUb et AUd urbanisables sous conditions, sauf disposition contraire figurant sur les documents graphiques ou dans les OAP :

- 7.2.** Dans le secteur **AUa**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq H/2$.

- 7.3. Dans les secteurs AU_b,** à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq 3$ m.

En limite de zone avec une zone U, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

- 7.4. Dans le secteur AU_d,** à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres, la formulation mathématique correspondante étant : $D=0$ ou $D \geq 3$ m.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins, annexes et autres carports de moins de 20m² d'emprise qui pourront s'implanter sur limite ou en léger recul par rapport à la limite séparative.

Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Dans le secteur AU_a** la hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 15 mètres.
- 10.2. Dans les secteurs AU_b et AU_d** la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel. La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate ou à très faible pente est limitée à 8 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, antennes, cheminées,...) sont exemptés de règle de hauteur.
- 10.4.** Le niveau de plancher inférieur des constructions sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installations et travaux (que ce soit par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier), ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des grandes perspectives.

Article AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies à l'annexe I.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Article AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les espaces libres non affectés aux aires de manœuvre ou de stationnement des véhicules ou aux accès piétonnier devront être plantés.
- 13.2.** **Dans les secteurs AUa et AUb**, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 50 % de la superficie du terrain libres visés ci-dessus. **Dans les secteurs AUd** cette proportion sera d'un tiers.
- 13.3.** Les fonds de parcelles en contact avec une zone naturelle A ou N doivent être particulièrement bien traités du point de vue paysager. Ils devront obligatoirement être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² d'espaces verts. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 6 places de stationnement. **Dans les deux secteurs AUd**, la limite nord de ces deux secteurs devra faire l'objet d'un aménagement paysager à même de constituer une bonne transition avec l'espace naturel attenant.
- 13.4.** Les espaces boisés au titre de l'article L. 123-I-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés au titre du paysage.

Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone AU, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

Dans le secteur AUd, le COS est fixé à 0,5.

Article AU 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article AU 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

CHAPITRE VII – ZONE A

La zone A comprend **des secteurs Aa**, inconstructibles.

Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- I.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A2.
- I.2. L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.3. Les sous-sols et les garages enterrés du fait des risques de remontées de nappe phréatique.
- I.4. Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'article A2.
- I.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- I.6. Les constructions à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages ou installations destinés à empêcher l'érosion des berges.
- I.7. Les constructions à moins de 30 mètres des lisières forestières.
- I.8. Les constructions à moins de 15 mètres du pipeline qui traverse le ban communal.
- I.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et à condition :
 - de rester compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 2.2.** Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêt collectif (réseaux et voiries).
- 2.3.** Toutes installations, occupations et utilisations du sol, s'ils sont nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.4.** Les affouillements et exhaussements nécessaires s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- 2.5.** L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- 2.6. Sauf dans les secteurs Aa,**
- 2.6.1.** L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition :
- de justifier de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation au vue de la réglementation en vigueur ;
 - que les constructions à usage d'habitation ne soient autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité. Sauf nécessité technique justifiée, ces constructions devront être intégrées ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure. Un logement au maximum sera autorisé par exploitation. Sa surface ne pourra excéder 150 m² de surface de plancher.
 - que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage
- 2.6.2.** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres éléments de production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient intégrés ou attenants aux bâtiments agricoles.
- 2.6.3.** La création de structures d'accueil et d'hébergement à la ferme, mais sans possibilité de changement de destination à des fins non agricoles, à condition que :
- la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante ;
 - les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions agricoles préexistantes.

Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Les réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

Article A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.

6.1. Les dispositions de l'article 6.1. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.

- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie.

Pour les travaux d'isolations externes sur un bâtiment existant situé à l'alignement de la voie, les travaux d'isolation pourront déborder quelque peu sur l'emprise publique.

Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les dispositions de l'article 7.1. ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle (s)-ci.
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas les constructions pourront être implantées, soit sur la limite séparative, soit en recul de la limite séparative.

7.3. D'autres implantations peuvent être envisagées en cas de servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article A 8 sont applicables.

Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux, à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions résultent de l'application des règles A6, 7, 8, 12.

Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Les ouvrages techniques, séchoirs et silos ainsi que les superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.
- 10.3.** Le niveau de plancher inférieur des constructions sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.

Une harmonie architecturale devra exister entre les différents bâtiments de l'exploitation agricole.

- 11.2.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à hautes tiges constituées d'essences locales ; celles-ci devront être plantées de manière à permettre une insertion paysagère optimale des constructions, en créant une interface entre les bâtiments et l'espace naturel.
- 13.2.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.3.** Les espaces boisés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés au titre du paysage.

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des règles définies aux articles A 3 à A 13 précitées.

Article A 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article A 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

CHAPITRE VIII – ZONE N

La zone N comprend un secteur **Nj**, à vocation de jardins.

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de gravières et de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ;
 - les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.5. Les constructions à moins de 30 mètres des berges des cours d'eau, à l'exception des ouvrages ou installations destinés à empêcher l'érosion des berges. Cette distance de recul obligatoire est ramenée à 10 mètres en secteur **Nj**.
- 1.6. Les constructions à moins de 15 mètres du pipeline qui traverse le ban communal.
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Dans l'ensemble de la zone :
 - 2.1.1. Les constructions, installations et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et à l'exploitation des espaces naturels et forestiers.
 - 2.1.2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif et à condition de :
 - de rester compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.1.3. Les installations si elles s'avèrent nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurisation des réseaux routiers.
- 2.1.4. Toutes installations, occupations et utilisations du sol, s'ils sont nécessaires à la prévention des risques naturels.
- 2.1.5. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés à conserver ou à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme reportés au plan de zonage sont soumis à autorisation.
- 2.2. En outre, dans le secteur **Nj**, seuls les abris de jardin de moins de 20 m² sont autorisés ainsi que la construction de piscines.

Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1. Les réseaux doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- 4.2. Lorsque les lignes électriques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.

- 6.1.** Les constructions admises doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies.
- 6.2.** Les dispositions de l'article 6.1. ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...). Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de la voie.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.

- 7.1.** La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre eux sans être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Les dispositions de l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...). Dans ces cas les constructions pourront être implantées, soit sur la limite séparative, soit en recul de la limite séparative.
- 7.3.** Les abris de jardins de moins de 20m² pourront s'implanter sur limite séparative ou en léger recul.
- 7.4.** Les constructions et installations respecteront un recul minimum de 10 mètres à compter du haut des berges des cours d'eau.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** Dans le secteur Nj, la hauteur totale maximale est de 4 mètres.
- 10.2.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises sont exemptés de règles de hauteur.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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 ;
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2.** Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.
Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.
- 10.3.** Le niveau de plancher inférieur des constructions sera situé au-delà des mesures du toit de la nappe phréatique connues.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Les espaces boisés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme.
- 13.2.** Les espaces boisés à planter au titre de l'article L. 130-I du Code de l'Urbanisme devront être plantés d'arbres à hautes tiges d'essences locales.
- 13.3.** Les espaces boisés au titre de l'article L. 123-I-5-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservés au titre du paysage.

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone N.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles définies aux articles N 3 à N 13.

Article N 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Néant.

Article N 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Néant.

Annexe I : NORMES DE STATIONNEMENT

Habitat : normes établies sur le nombre de pièces par logement	
▪ Logement 1 pièce (chambre individuelle, Studio)	1 place/logement
▪ Logement avec 2 pièces et plus	2 places/logement
▪ Maisons individuelles	2 places/logement <i>dont au moins 1 place aménagée à l'extérieur de la construction et directement accessible depuis la voie d'accès</i>
▪ Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place/logement
▪ Dans les lotissements et groupes d'habitation	2 places supplémentaires par tranches de 10 logements
Habitat : normes établies sur la Surface de Plancher (SdP)	
▪ Logements collectifs et résidences services (hors hébergement hôtelier)	1 place par tranche de 60 m ² de SdP
▪ Logements individuels	1 place par tranche de 85 m ² de SdP
Hébergement hôtelier :	1 place par tranche de 150 m ² de SdP
Bureaux :	1 place par tranche de 150 m ² de SdP
Commerces :	
▪ jusqu'à 100 m ² de SdP	▪ 2 places minimum
▪ 100 à 1000 m ² de SdP	▪ 4 places par tranche de 100 m ² de SdP comptabilisée au-delà de 100 m ²
▪ Au-dessus de 1000 m ² de SdP	▪ 6 places par tranche de 100 m ² de SdP comptabilisée au-delà de 1 000 m ²
Artisanat, industrie, entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de SdP
Bâtiments ou équipements publics	Nombre de place à déterminer en fonction : ▪ De leur destination ▪ Du taux et du rythme de fréquentation ▪ De leur situation par rapport à des TC performants ou des parcs publics de stationnement existant ou en projet

Modalités de calcul du nombre de place de stationnement

- Le nombre de places exigé est une norme minimale ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnements se calculent au prorata de la Surface de Plancher (SdP) de chaque destination de construction ;
- Pour le calcul du nombre de place de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

