

# COMMUNE D'OHNENHEIM



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°2

Approuvée le 20 décembre 2018

REGLEMENT MODIFICATIF

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2018

Le Maire

Rémy STOECKLE



## SOMMAIRE

<b>Titre I :</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
	ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION .....	3
	ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	3
	ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
<b>Titre II:</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
	<b>ZONE U .....</b>	<b>8</b>
	SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	8
	SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	9
	SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
	<b>ZONE Ux.....</b>	<b>17</b>
	SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	17
	SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	18
	SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	21
<b>Titre III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>23</b>
	<b>ZONE 1 AU .....</b>	<b>23</b>
	SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	23
	SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	24
	SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	28
	<b>ZONE 1 AUx.....</b>	<b>29</b>
	SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	29
	SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	30
	SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	33
	<b>ZONE 2 AU .....</b>	<b>34</b>
	SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	34
	SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	34
<b>Titre IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>36</b>
	<b>ZONE A.....</b>	<b>36</b>
	SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	36
	SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	38
	SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
<b>Titre V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>43</b>
	<b>ZONE N.....</b>	<b>43</b>
	SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	43
	SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	44
	SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	45
<b>A N N E X E S .....</b>		<b>46</b>



# Titre I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'OHNENHEIM du département du Bas-Rhin (n°INSEE : 360) délimité sur le plan de zonage à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de points.

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales de l'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables

**L'Article R 111-2**, qui prévoit notamment que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**L'Article R 111-4** qui prévoit notamment que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** ».

**L'Article R 111-15** qui prévoit notamment que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les **préoccupations d'environnement** définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

**L'Article R 111-21** qui prévoit notamment que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte **au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains** ainsi qu'à la **conservation des perspectives monumentales** ».

**2. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Les Articles L 111-9 et L 111-10** : un **sursis à statuer** peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou concernés soit par un projet de travaux publics, soit par une opération d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci et dès la délimitation des terrains concernés).

**L'article L111- 4** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la **desserte du projet**, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

**3. Se superposent aux règles du P.L.U. :**

Les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

**4 S'ajoutent aux règles du P.L.U. :**

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

#### **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics. Elle se compose de trois secteurs de zone; Ua correspondant au centre ancien de la commune, Ub correspondant aux secteurs d'extensions d'habitat, Ue correspondant à la zone d'équipements publics.

#### **La zone UX**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui accueille essentiellement des activités économiques. Elle peut comprendre de l'habitat, et des équipements publics.

### **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **Les zones 1 AU**

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

#### **Les zones 1 AUx**

Il s'agit de zones d'urbanisation future non équipées, destinées essentiellement aux activités économiques.

#### **Les zones 2 AU**

Il s'agit de zones non équipées, destinées à l'urbanisation future à long terme. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, ces zones doivent être protégées.

Ces zones ne pourront être mises en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A. Un secteur de zone An a été déterminé en zone agricole. Il correspond aux territoires situés en zone inondable et cartographiés Natura 2000.

#### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Trois secteurs de zone ont été délimités en zone naturelle :

**Na** pour un secteur où est implanté un ancien moulin dans l'objectif d'une pérennisation de l'activité originelle et de l'accueil d'activités équestres ;

**Ni** correspondant à deux secteurs où ont été réalisés d'une part une aire de jeux pour enfants, d'autre part un étang de pêche ;

**Ng** correspond à un territoire réservé à l'exploitation du gravier conformément à la ZERC et pouvant accueillir le stockage et le broyage de déchets verts.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et qu'elles ne soient pas implantées en zone inondable ou cartographiée Natura 2000.

**Dans des secteurs** définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme et inscrits aux documents graphiques s'appliquent des servitudes particulières. Il s'agit notamment des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### **ARTICLE 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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.

#### **ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

---

La commune d'Ohnenheim est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 qui prévoit : article D 51' le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible avec les prescriptions du SDAGE.

#### **ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

---

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie d'Alsace, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) « En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m2 d'emprise sur le reste du territoire communal ».

## ARTICLE 7 - PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE PRESENT REGLEMENT

### LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus.

### RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

*Mode de calcul :*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement du nu de la façade le plus proche de la voie au point le plus proche de la limite d'emprise ;

Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux (auvents, balcons), les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Mode de calcul :*

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise :

Pour la zone UX sont compris dans le mode de calcul les balcons et oriels, les sous-sols des constructions et toute saillie de plus de 50 cm.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Mode de calcul :*

La hauteur maximale à l'égout de toiture est calculée du niveau fini de l'espace public au droit de la façade à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère.

La hauteur hors tout est calculée du niveau fini de l'espace public au faîtage du bâtiment construit ou au sommet de l'acrotère.

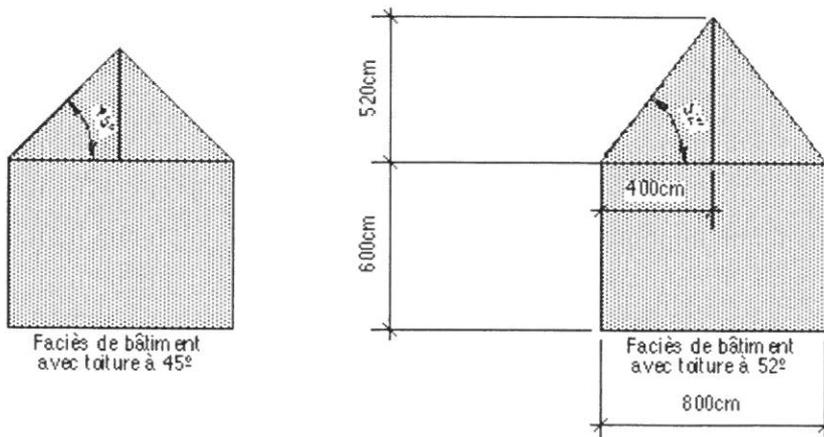
Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### BÂTIMENT ANNEXE

Construction ne servant pas de logement, destinée, entre autres, au stationnement, rangement de bois ou outils de jardins. Une construction annexe ne dépassera pas un niveau de construction et sa hauteur maximum ne dépassera pas 4,50m au faîtage.

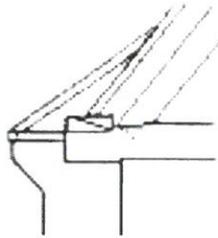
### LES PENTES DE TOITURES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Pentes comprises entre 45° et 52°,



### COYAU

Cale en bois de forme triangulaire effilée, utilisée pour relever la pente d'une couverture au droit de la gouttière.



*Dessin d'un coyau*

### COMBLES

Espaces aménageables dont le niveau de plancher prend naissance à une hauteur supérieure à celle de l'égout de la toiture.

### ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction situé au-dessus de la corniche, avec un retrait minimum d'un mètre par rapport aux façades des étages inférieurs.

### LIGNE DE CONSTRUCTION (des bâtiments principaux existants)

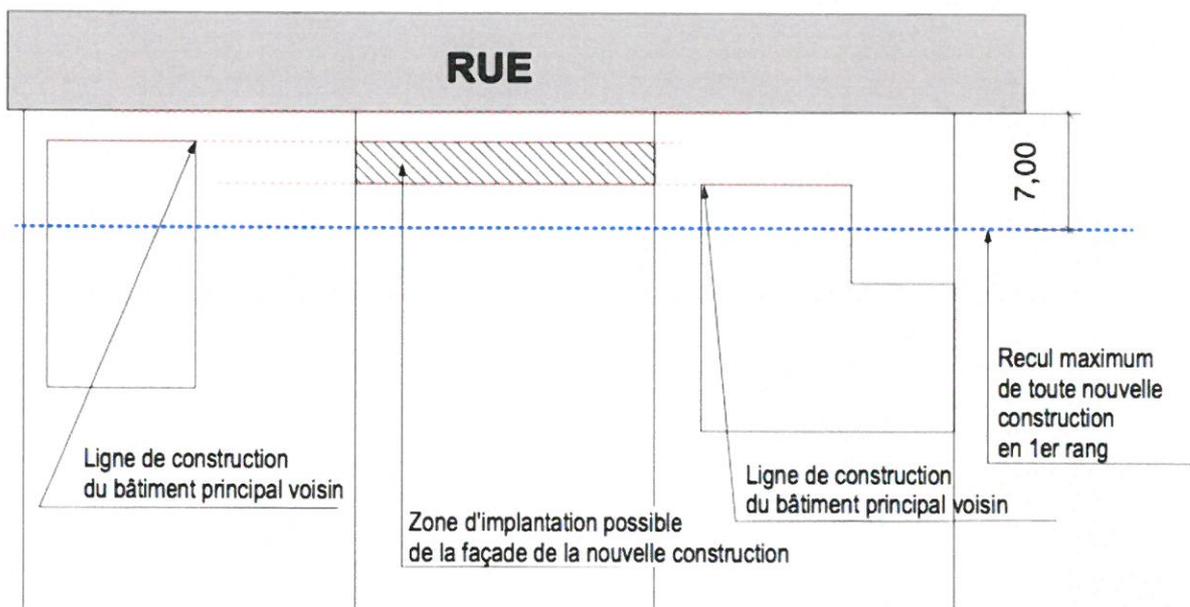
Ligne déterminée par la prolongation latérale du plan le plus avancé de la façade sur rue des bâtiments principaux voisins, situés de part et d'autre d'un terrain.

Dans le cas où les deux bâtiments principaux voisins ne se situent pas sur la même ligne de construction, la ligne de construction qui est prise en compte est celle de l'un des deux bâtiments, ou toute ligne parallèle à l'une des deux lignes et située dans la zone qu'elles délimitent.

Les éléments d'architecture ponctuels (auvents, balcons, débords de toiture...) ne sont pas pris en compte dans la détermination de la ligne de construction.

En l'absence de bâtiment principal sur l'un des deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale du plan de la façade sur rue du bâtiment principal voisin.

En l'absence de bâtiment principal existant sur les deux terrains voisins, la ligne de construction résulte de la prolongation latérale des plans des façades sur rue des bâtiments principaux implantés sur les terrains suivants.



## **TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ZONE U**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et, d'autre part, aux zones d'extension récentes d'habitat. Les secteurs de zone précisés ci-après sont des territoires déjà urbanisés où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, et accessoirement sur les commerces, l'activité tertiaire, l'artisanat, les services ainsi que sur les extensions d'activités agricoles existantes sous les conditions énoncées à l'article U1-1 ci-dessous.

La zone U comporte 3 secteurs de zone :

- Ua correspondant au centre ancien de la commune,
- Ub correspondant aux extensions de la deuxième moitié du XXe siècle,
- Ue correspondant aux zones d'équipements publics. Le secteur de zone Ue est déjà urbanisé et les équipements publics existants permettent le développement d'activités de services publics, de sport et loisirs sous les conditions énoncées à l'article U1 ci-dessous.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Dans les **secteurs de zone Ua et Ub** les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 16 octobre 2009,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les bâtiments agricoles, à l'exception de l'aménagement, de la modification ou de l'extension des bâtiments agricoles existants ou de la création de bâtiments agricoles supplémentaires s'ajoutant aux bâtiments agricoles existants sur le site, sous la condition que cet aménagement, cette modification, cette extension ou cette création n'engendre pas de nuisances ou des risques nouveaux, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- 1.2. toute opération d'ensemble à usage exclusif d'activité artisanale/commerciale,
- 1.3. les établissements, les activités et toute occupation et utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- 1.4. les dépôts et stockages de ferraille, vieux matériaux ou véhicules, déchets et matières de toutes nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- 1.5. les parcs d'attractions,
- 1.6. les garages collectifs de caravanes,
- 1.7. les carrières ou décharges,
- 1.8. les étangs,
- 1.9. les habitations légères de loisirs,
- 1.10. les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.11. l'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.12. le stationnement d'une ou de plusieurs caravanes ou campings cars sur un même terrain, en dehors de bâtiments clos aménagés à cet effet,
- 1.13. dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés à protéger" selon les dispositions de l'article L.123-1 al 9 du Code de l'Urbanisme, tels qu'ils apparaissent sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions légères d'abris de jardins.

## ARTICLE U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans les zones U, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article U1. Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous conditions :

### ***OUS admises sous conditions :***

- 2.1 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2 Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de tertiaire à condition que leur volumétrie et leur implantation n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 2.3 Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux autres que des animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
- 2.4 les exhaussements et affouillements du sol respectivement de plus ou de moins de 1 m par rapport au terrain naturel dès lors qu'ils sont nécessaires :
  - à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés,
  - à la réalisation des fondations des constructions qui ne sont pas interdites dans la zone,
  - à la mise à niveau du terrain avec la voirie qui le dessert pour son accès.
- 2.5 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

#### **3.1. Voirie**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise:
  - de 4,00 m pour les voies en sens unique,
  - de 5,00m pour les voies à double sens.
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 50 mètres de longueur. Cet aménagement consiste en une placette de dimension permettant le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Toute voie en impasse ne pourra dépasser 150 m de longueur.
- 3.1.4. Les voies et les passages piétons ont 2 mètres d'emprise minimale.
- 3.1.5. Les pistes cyclables ont 3 mètres d'emprise minimale.

#### **3.2. Accès**

- 3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité,
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit,
  - le ramassage des ordures ménagères.

De ce fait il fera une largeur minimale de 3,50m s'il dessert une seule habitation et de 4,00 m s'il dessert plus d'une habitation,

- 3.2.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.
- 3.2.4. Dans le **secteur Ub** : l'accès aux parcelles de l'extrémité Nord-Est de la rue de Heidolsheim doit se faire par le prolongement de la rue des Iris et la rue parallèle à la rue de Heidolsheim

## **ARTICLE U 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, conformément aux réglementations en vigueur, si celui-ci est accessible soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage

b) Si la construction n'est pas raccordable, l'assainissement autonome n'est autorisé que pour les eaux usées domestiques. Le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ces dispositifs sont à la charge des constructeurs

c) L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles ne pourra être autorisée que si le rejet peut se faire dans le réseau public d'assainissement.

d) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent être gérées par les propriétaires sur leur parcelle (par infiltration, par stockage-tamponnage-réutilisation)

b) Un raccordement au réseau public ne peut avoir lieu que lorsque le propriétaire aura démontré l'impossibilité de gérer les eaux sur sa parcelle. Dans ce cas exceptionnel, un dispositif à charge du propriétaire devra assurer un débit instantané maximal admissible fixé à 5 litres par seconde et par hectare.

c) Le rejet dans un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) s'il est autorisé est soumis à la même limitation de 5 litres par seconde et par hectare.

d) Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

### 4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

4.3.1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

4.3.2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain dans le périmètre des opérations groupées,

4.3.3. Dans le cas où les réseaux publics sont aériens, toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place du génie civil nécessaire à son raccordement ultérieur en souterrain jusqu'à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle.

## **ARTICLE U 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

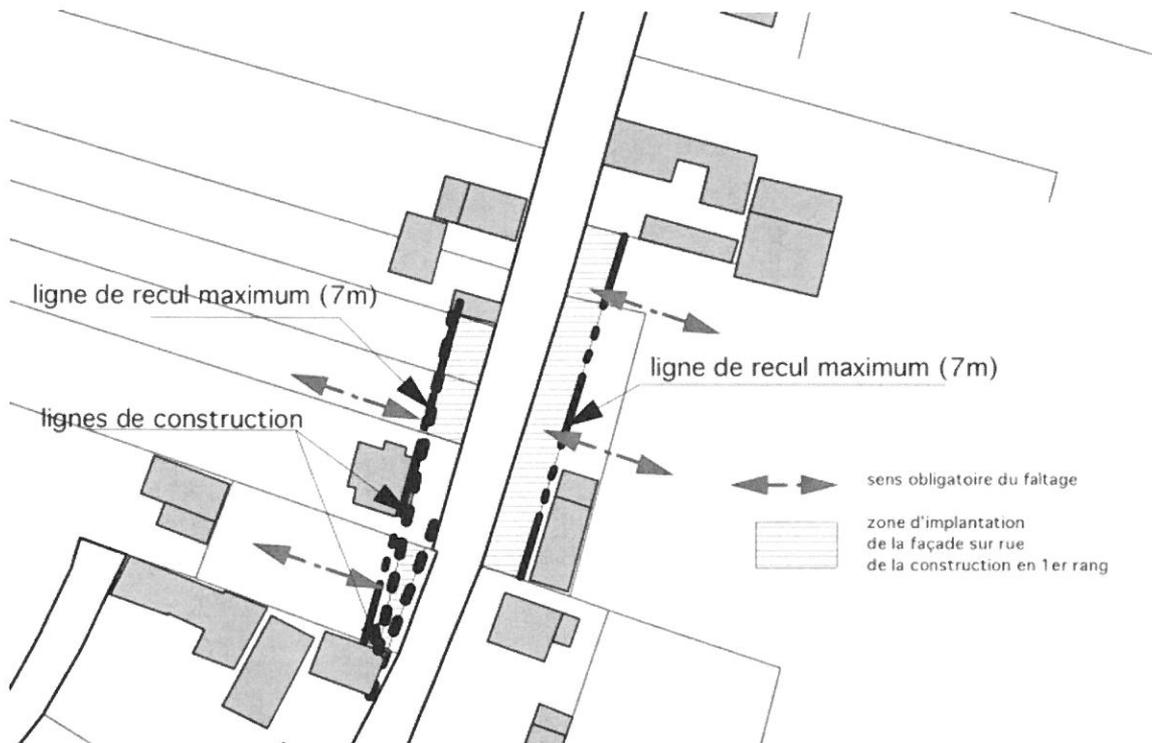
## **ARTICLE U 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### 6.1. Dispositions générales

6.1.1. En secteur de zone Ua, les bâtiments principaux devront être implantés avec pignon sur rue, sauf dans des cas particuliers où une autre disposition pourra être acceptée (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments).

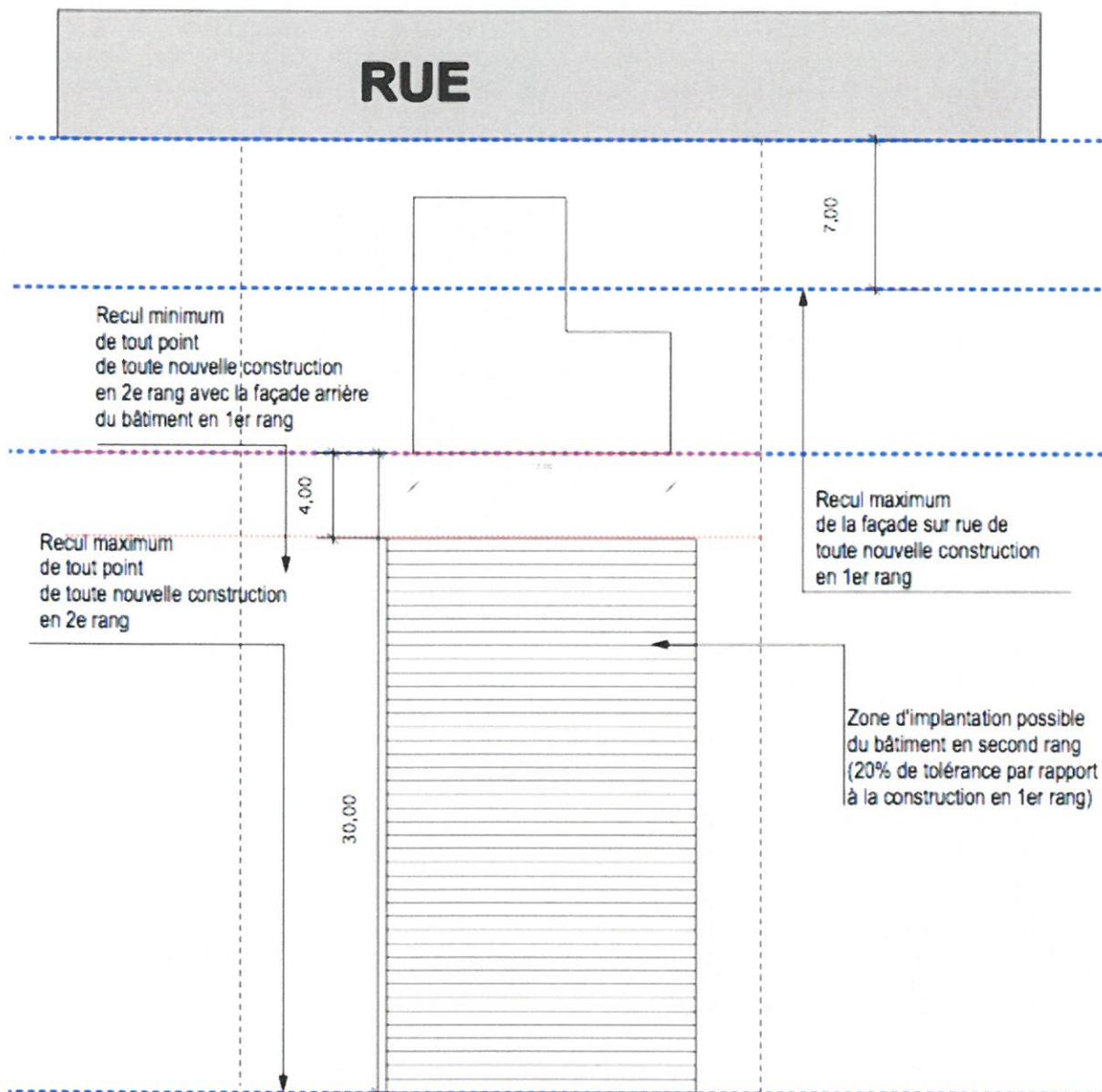
- 6.1.2. La façade sur rue des constructions principales en premier rang doit être implantée selon les lignes de construction telles que définies à l'article 7 du titre 1er du présent règlement, sans pouvoir dépasser un recul de plus de 7m par rapport à l'emprise publique. Cette règle devra être respectée par au moins 50% du linéaire de la façade des constructions principales, le restant ne pouvant être qu'en retrait par rapport à cette ligne.



- 6.1.3. Les saillies sur façade et débords de toiture surplombant les voiries publiques sans trottoir sont autorisés au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie au droit de la façade et limités à 70 cm de profondeur.

## 6.2. Disposition particulière

- 6.2.1. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2.2. Les équipements publics pourront soit s'implanter sur la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle soit être en recul par rapport cette limite en observant un recul minimum égal au recul de la ligne de construction du bâtiment voisin le plus proche de la voie.
- 6.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics observeront un recul de 80 cm minimum par rapport à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle
- 6.2.4. La construction d'un bâtiment d'habitation au-delà de 7m de la limite d'emprise de la voie publique est autorisée :
- dès lors que ce bâtiment sera situé à l'arrière d'un bâtiment existant en premier rang. Dans ce cas, ce bâtiment en 2ème rang sera implanté dans une zone délimitée par l'alignement sur le bâtiment en 1er rang dont il pourra dépasser l'emprise sur la rue avec une tolérance de 20%. Aucun point de ce bâtiment en 2ème rang ne devra être à moins de 4 m du nu de la façade arrière du bâtiment derrière lequel il se construit et à plus de 30 mètres du nu de cette façade arrière.



- dès lors que le recul supplémentaire est justifié par la préservation d'arbres préexistants de grande importance pour la qualité paysagère du site. Dans ce cas, l'implantation devra se faire en dégageant la construction de l'emprise de la couronne des arbres à préserver.

Dans ces cas, l'implantation ne nécessitera pas d'être orienté avec pignon sur rue.

### **6.3. Exceptions**

6.3.1 Dans le cas où les constructions existantes ne respectent pas les dispositions générales du présent article, les aménagements, transformations ou extensions mesurées ne dépassant pas 20% de leur surface d'origine sont autorisées.

6.3.2 Dans le cas d'une reconstruction en premier rang après sinistre, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant sinistre avec une tolérance de 20% en plus ou en moins par rapport à celle-ci.

---

## **ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance est calculée par rapport au nu de la façade

### **7.1. Dispositions générales**

Les bâtiments peuvent être implantés :

7.1.1 Soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative (s)

7.1.2 soit avec un recul de 1m par rapport à la limite séparative,

7.1.3 Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

### **7.2. Dispositions particulières**

7.2.1 Les annexes telles que définies à l'article 7 du titre 1er du présent règlement pourront s'implanter soit sur limite soit à une distance de cette limite supérieure ou égale à 1m,

7.2.2 Le bord du bassin de la piscine non couverte devra être implanté au-delà de 2m par rapport à la limite séparative,

7.2.3 l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire au-delà de 0,80 m de la limite séparative.

### **7.3. Exceptions**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions par des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles ou pour des travaux de faible ampleur, c'est-à-dire dont la surface au sol n'excède pas 20 % des bâtiments existants.

---

## **ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

## **ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

10.1.1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée :

- à 7 mètres à l'égout de toiture,
- à 13 m au faîtage.

10.1.2. Pour les constructions annexes, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres au faîtage.

## ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

#### 11.2.1. ARCHITECTURE :

- a) Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants
- b) Les fenêtres des façades donnant sur la rue doivent être fermées par des volets battants. Pour ces fenêtres, les stores et volets roulants ne sont pas autorisés.
- c) Il pourra être dérogé à ces dispositions, concernant les fermetures, dans le cadre de projets de constructions neuves ou de transformations de constructions existantes d'architecture contemporaine.
- d) Les ouvertures vitrées dans les portes ne peuvent excéder 50 % de la surface totale de l'élément.
- e) Les balcons donnant sur la rue sont interdits, sauf s'ils sont enchâssés dans la façade, ou totalement couverts par la toiture de la construction
- f) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassement de la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

#### 11.2.2. TOITURES

- a) Les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45 ° et 52 °. Les toitures à un pan sont autorisées.
- b) Les toitures des bâtiments annexes doivent comporter une pente de toiture de 20° minimum hormis les extensions de hangars agricoles existants non conformes à cette règle.
- c) En secteur UA, le faîtage principal du bâtiment donnant sur la voie doit être perpendiculaire à cette voie. Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments).
- d) Les toitures pentées des volumes principaux doivent être réalisées soit en tuiles de terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge, sauf pour les équipements de production d'énergie renouvelable qui ne pourront représenter plus de 50% de la surface du pan de toiture support
- e) Les parties métalliques en toiture ne devront être qu'accessoires.
- f) Les croupes sur les pignons sont autorisées de même que les toits à la mansard et les coyaux.
- g) les croupes peuvent être ramenées à la hauteur des égouts de toiture dans le respect d'une tradition architecturale représentée à Ohnenheim
- h) Les toitures en terrasse sont autorisées dans le cas :
  - de constructions annexes,
  - d'équipements et bâtiments publics,
  - d'extensions de constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise initiale du bâtiment
  - d'éléments de constructions nouvelles dans la limite de 30% de l'emprise du bâtiment principal,dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité.  
Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

#### 11.2.3. CLOTURES

- a) Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé peuvent être implantées soit sur la ligne d'appui des bâtiments, soit sur la limite de propriété.
- b) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètres et 2,40 mètres.
- c) Elles doivent être constituées soit par des murs pleins, (maçonneries crépies, pierres de taille, gabions, ...), soit par des éléments à claire-voie présentant un barreaudage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

### 11.2.3. CLOTURES

- a) Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé peuvent être implantées soit sur la ligne d'appui des bâtiments, soit sur la limite de propriété.
- b) La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètres et 2,40 mètres.
- c) Elles doivent être constituées soit par des murs pleins, (maçonneries crépies, pierres de taille, gabions, ...), soit par des éléments à claire-voie présentant un barreaudage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

## ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

12.1. Des stationnements pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

<b>En secteur de zone Ua :</b>	
<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
- <i>logement</i>	si le permis de construire précise le nombre de logements projeté : <i>2 emplacements par logement</i> si le permis de construire ne précise pas le nombre de logements projeté : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup>,</li> <li>▪ 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>
- <i>salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 10 places</i>
- <i>hôtel</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup></i>
- <i>hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
- <i>maison de retraite</i>	<i>1 emplacement pour 10 lits</i>
- <i>artisanat</i>	<i>1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup></i>
- <i>établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</i>	<i>1 emplacement par classe</i>

<b>En secteur de zone Ub</b>	
<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
- <i>logement</i>	si le permis de construire précise le nombre de logements projeté : <i>2 emplacements par logement</i> si le permis de construire ne précise pas le nombre de logements projeté : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup>,</li> <li>• 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>
- <i>salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 5 places</i>
- <i>restaurant</i>	<i>1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle</i>
- <i>commerces</i>	<i>1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup></i>
- <i>bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup></i>
- <i>hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 3 lits</i>
- <i>maison de retraite</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
- <i>artisanat</i>	<i>1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup></i>
- <i>établissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</i>	<i>1 emplacement par classe</i>
- <i>établissement d'enseignement du 2<sup>e</sup> degré</i>	<i>2 emplacements par classe</i>

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'annexes, d'extension, de transformation ou de rénovation s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m<sup>2</sup> de SHON.

- 12.2. Les places de stationnement peuvent être implantées dans une cour. Aucun emplacement spécifique réservé exclusivement pour le stationnement n'est exigé.
- 12.3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 12.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 12.5. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 12.6. Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.
- 12.7. Voir les dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

---

#### **ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

- 13.1. La zone comporte des éléments localisés comme "terrains cultivés à protéger" au titre de l'article L.123-1 al 9. Ces secteurs doivent être préservés et entretenus régulièrement.
- 13.2. Les végétaux composant les haies de clôture et les plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée.
- 13.3. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés dans lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces boisés classés sont inscrits sur les plans graphiques.

#### **SECTION III.- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ZONE UX**

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au début du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée réservée essentiellement à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire et service) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique. Les activités économiques accueillies doivent être compatibles avec la sensibilité du milieu naturel, du milieu agricole et la proximité des habitations du village. Cette zone peut accueillir des équipements publics en cohérence avec son caractère.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. Les bâtiments agricoles.
- 1.2. Les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- 1.3. les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec le caractère résidentiel ou la sécurité des zones voisines,
- 1.4. les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,
- 1.5. les dépôts de toutes natures en dehors d'espaces clos spécialement réservés à cet effet,
- 1.6. les carrières ou décharges,
- 1.7. les étangs,
- 1.8. les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,

#### **ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

---

Dans les zones UX, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article UX1.

Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous conditions :

##### ***OUS admises sous conditions :***

- 2.1 les bâtiments d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone sous les conditions suivantes:
  - 2.1.1 Leur construction devra être concomitante ou postérieure à la construction du bâtiment d'activité
  - 2.1.2 leur nombre est limité à un logement par activité,
  - 2.1.3 la surface du logement est limitée à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 2.1.4 le logement ne pourra être construit à plus de 20m du bâtiment d'activités le plus proche
- 2.2 l'aménagement, la transformation ou l'extension (dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existant à la date d'approbation du P.L.U.) de bâtiments d'habitation existants,
- 2.3 le stationnement de caravanes ou campings cars dès lors qu'il est destiné à leur exposition et vente professionnelles.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1. Voirie**

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de :
  - 10 mètres pour la voie de desserte secondaire,
  - 8 mètres pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 50 mètres de longueur. Cet aménagement consiste en une placette de dimension permettant le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies ne pourront dépasser 150 m de longueur.

#### **3.2. Accès**

- 3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - La défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité.
  - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
  - Le ramassage des ordures ménagères.
  - De ce fait, la largeur des accès ne saura être inférieure à 4,50m pour un sens unique ou à 6m pour un double sens.
- 3.2.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

### **ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 4.1.2. Les installations d'adduction d'eau doivent satisfaire aux besoins de sécurité incendie. Si la capacité du réseau n'est pas suffisante, le constructeur devra pallier les insuffisances par l'installation, à sa charge, d'un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est accessible soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.
- b) Si la construction n'est pas raccordable, l'assainissement autonome n'est autorisé que pour les eaux usées domestiques.
- c) Le dispositif utilisé pour l'assainissement autonome, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ces dispositifs sont à la charge des constructeurs
- d) L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles, dans le réseau public d'assainissement ne pourra se faire sans autorisation préalable, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc....) conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.
- e) les rejets d'eau usée industrielle ou non domestique, dès lors qu'elles relèvent de l'assainissement autonome sont interdits.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales doivent être gérées par les propriétaires sur leur parcelle (par infiltration, par stockage-tamponnage-réutilisation)
- b) Un raccordement au réseau public ne peut avoir lieu que lorsque le propriétaire aura démontré l'impossibilité de gérer les eaux sur sa parcelle. Dans ce cas exceptionnel, un dispositif à charge du propriétaire devra assurer un débit instantané maximal admissible fixé à 5 litres par seconde et par hectare.
- c) Le rejet dans un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) s'il est autorisé est soumis à la même limitation de 5 litres par seconde et par hectare.
- d) Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### 4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

---

### ARTICLE UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

---

### ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

---

#### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales (bureau, siège social, bâtiment de présentation, ...) doit se situer à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.
- 6.1.2. Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.
- 6.1.3. Les autres constructions (halls, ateliers, ...) ne peuvent s'implanter à moins de 5m de l'emprise publique.

#### 6.2. Disposition particulière

- 6.2.1. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- 6.2.2. Les équipements publics pourront soit s'implanter sur la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle soit être en recul par rapport cette limite en observant un recul minimum égal au recul de la ligne de construction du bâtiment voisin le plus proche de la voie.
- 6.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics observeront un recul de 80 cm minimum par rapport à la limite d'emprise de l'espace public qui dessert la parcelle

#### 6.3 Exceptions

- 6.3.1 Dans le cas où les constructions existantes ne respectent pas les dispositions générales du présent article, les aménagements, transformations ou extensions mesurées ne dépassant pas 20% de leur surface d'origine sont autorisées.
- 6.3.2 Dans le cas d'une reconstruction en premier rang après sinistre, l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant sinistre avec une tolérance de 20% et plus ou en moins par rapport à celle-ci.

---

### ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1. Dispositions générales

Les bâtiments ne peuvent joindre qu'une seule limite séparative latérale.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **7.2. Dispositions particulières**

7.2.1 l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire au-delà de 0,80 m de la limite séparative.

7.2.2 un bâtiment annexe peut être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,5 m de hauteur hors tout sur la limite .

## **7.3. Exceptions**

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions par des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,

---

## **ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Les constructions devront respecter une distance minimum de 4 mètres entre façades sur un même terrain.

---

## **ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet

---

## **ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

10.2.1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres à l'égout de la toiture ou la base de l'acrotère et 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.2.2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### **10.2. Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article UX 11.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.

---

## **ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. ARCHITECTURE :**

- a) Les écoulements des eaux de toiture doivent être intégrés à l'architecture et au bâtiment.
- b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.
- c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments s'implantent soit sur la façade principale, soit dans l'espace de recul, sans excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- d) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la parcelle.
- e) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### **11.2. CLOTURES**

- a) - La hauteur des éléments de clôture est comprise entre 2 mètres et 3mètres.
- b) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être complémentaiement accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

## ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques, soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- Logement	2 emplacements par logement ou par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON.
- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- Commerce inférieur à 100 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- Commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- Artisanat et industrie	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>
- Atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvres nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

12.4. Voir les dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière affectée à la réalisation du projet doit être plantée ou engazonnée

13.2 Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. Il est prévu au moins 1,20 mètre de largeur pour la plantation de ces haies entre le bord du massif et la limite séparative.

13.3 Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis sur la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.

13.4 Il sera planté au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour 8 places de stationnement.

13.5 Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

13.6 Les arbres auront une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m<sup>3</sup> remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



## **Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **ZONE 1 AU**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, envisagée pour le développement à venir de la commune à court et moyen terme. Elle est destinée principalement à l'habitat et accessoirement aux services et aux activités tertiaires et commerciales. Cette zone peut accueillir des équipements publics et collectifs en cohérence avec sa vocation.

Plusieurs secteurs de zone 1AU sont identifiés :

- 1AUa : secteur d'urbanisation future route d'Eisenheim ;
- 1AUb : secteur d'urbanisation future secteur sud-ouest ;
- 1AUc : secteur d'urbanisation future rue Bergheim ;
- 1AUd : secteur d'urbanisation future dit du château d'eau ;
- 1AUe : secteur d'urbanisation future rue de Mackenheim.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

*L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les bâtiments agricoles,
- 1.2. les établissements, activités et généralement, toute occupation ou utilisation du sol qui pourraient porter atteinte à la salubrité et à la sécurité ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- 1.3. toute opération d'ensemble à usage exclusif d'activité artisanale/commerciale,
- 1.4. les dépôts de toutes natures,
- 1.5. les carrières ou décharges,
- 1.6. les étangs,
- 1.7. les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 1.8. l'aménagement de terrains pour le camping,
- 1.9. le stationnement d'une ou de plusieurs caravanes ou camping car, en dehors de bâtiments clos aménagés à cet effet,
- 1.10. les accès directs de véhicules en sous-sol depuis la voie

#### **ARTICLE 1 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Dans les zones 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1AU 1 sous les conditions suivantes :

### **OUS admises sous conditions**

2.1. Pour toutes les occupations et utilisations non interdites à l'article 1 AU 1 :

- pour le secteur de zone 1AUa : qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, AFU...) d'une superficie minimale de 5000 m<sup>2</sup>. Cependant, dans ce cas, des reliquats de zone inférieurs à 5000 m<sup>2</sup> seront admis. Chacun de ces reliquats de zone pourra être aménagé par la suite à condition que le reliquat concerné soit urbanisé dans sa totalité. L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation particulière d'aménagement présentée au PLU,
- pour les secteurs de zone 1AUb et 1AUc, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes sous réserve de respecter les articles du présent règlement et que les aménageurs successifs assurent totalement la viabilisation nécessaire à l'urbanisation du territoire concerné;
- pour les secteurs de zone 1AUd et 1AUe, qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, AFU...) qui prenne en compte la totalité de la zone classée en 1 AU,
- qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

2.2. Pour les constructions à usage d'artisanat et activités de services et de commerces :

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- que leur volumétrie et leur typologie soient en rapport avec celles des constructions de leur environnement proche.

2.3 Pour les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière : qu'elles ne comportent pas de sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 ACCES ET VOIRIE**

---

3.1. Voirie

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) dont les caractéristiques sont proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale d'emprise de :

- 8 mètres pour toute voie de desserte principale,
- 4,50 mètres pour toute voie secondaire.

3.1.3. Lorsqu'une voie nouvelle aura une emprise variable, c'est la largeur moyenne rapportée à la longueur de la voie mesurée dans son axe qui sera à prendre en compte. Toutefois, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra jamais avoir une emprise inférieure à 4,50 mètres.

3.1.4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement consiste en une placette de dimension permettant le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

3.1.5. Les voies piétonnes et les pistes cyclables auront 3 mètres d'emprise minimum.

3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
  - le ramassage des ordures ménagères.
  - De ce fait les accès auront une largeur minimum de 4,50m
- 3.2.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.
- 3.2.4. Les accès autres que piétons sont interdits depuis les parcelles vers les chemins d'exploitation agricoles marqués par des hachures sur le plan de zonage (« périphérique agricole »).

#### **ARTICLE 1 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

##### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un nouveau réseau à réaliser dans les voies de desserte à créer en respectant les exigences de la collectivité et de ses concessionnaires

##### **4.2. Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées**

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un nouveau réseau à réaliser dans les voies de desserte à créer en respectant les exigences de la collectivité et de ses concessionnaires

b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

a) Les eaux pluviales doivent être gérées par les propriétaires sur leur parcelle (par infiltration, par stockage-tamponnage-réutilisation)

b) Un raccordement au réseau public ne peut avoir lieu que lorsque le propriétaire aura démontré l'impossibilité de gérer les eaux sur sa parcelle. Dans ce cas exceptionnel, un dispositif à charge du propriétaire devra assurer un débit instantané maximal admissible fixé à 5 litres par seconde et par hectare.

c) Le rejet dans un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) s'il est autorisé est soumis à la même limitation de 5 litres par seconde et par hectare.

d) Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

##### **4.3. Électricité - Téléphone - Télédistribution, Éclairage public**

4.3.1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage public doivent être réalisés en souterrain.

4.3.2. Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC (Nouvelles Technologies d'Information et de Communication).

#### **ARTICLE 1 AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

### **6.1. Disposition générale**

La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

### **6.2. Exceptions**

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport à la limite d'emprise publique.

## **ARTICLE 1 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. Disposition générale**

Les constructions principales devront être implantées :

- 7.1.1. Soit sur limite séparative ou avec un recul de 1 m par rapport à la limite séparative, à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,00 mètres de hauteur maximale à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel au droit de la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur
- 7.1.2. Soit sur limite séparative sans limite de hauteur autre que celle de l'article 10 dans le cas de constructions jumelées ou accolées,
- 7.1.3. soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le niveau de la limite parcellaire et la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **7.2. Dispositions particulières**

- 7.2.1 Les annexes telles que définies à l'article 7 du titre 1er du présent règlement devront s'implanter, soit sur limite soit à une distance de cette limite supérieure ou égale à 1m,
- 7.2.2 Le bord du bassin de la piscine non couverte devra être implanté au-delà de 2m par rapport à la limite séparative,
- 7.2.3 l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi que des équipements publics doit se faire au-delà de 0,80 m de la limite séparative.

## **ARTICLE 1 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE 1 AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'imperméabilisation doit être inférieur à 60 % de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE 1 AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. Dispositions générales**

- 10.1.1. L'altitude du niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée de la construction devra être comprise dans une marge respectivement de plus ou moins 1 m par rapport au niveau fini de l'espace public au droit de la parcelle.
- 10.1.2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture et à 11m au faîtage.
- 10.1.3. La hauteur des constructions annexes, hors tout, est fixée à 5 mètres au faîtage.

### **10.2. Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

## ARTICLE 1 AU 11 ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.2 11.1 ARCHITECTURE

- a) Les façades sur rue doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments de la zone U.
- b) Les balcons ressortant sur la façade sur rue sont proscrits. Ils doivent être enchâssés dans la façade ou être totalement protégés par la toiture de la construction.
- c) Les enseignes doivent être implantées dans le bandeau supérieur de la vitrine.
- d) Les enseignes en saillie sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour les usagers et ont des proportions en rapport avec le bâti support.
- e) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassement de la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.

### 11.3 TOITURES

- a) Si ce ne sont pas des toitures terrasses, les pentes de toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°. Les toitures à un pan sont autorisées.
- b) Le faîtage principal du bâtiment donnant sur la voie doit être soit perpendiculaire soit parallèle à cette voie. Des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement dans des contextes particuliers (parcelle d'angle, composition architecturale de plusieurs bâtiments).
- c) Les toitures pentées des volumes principaux doivent être réalisées soit en tuiles de terre cuite soit avec un matériau présentant un aspect et une teinte de terre cuite d'ocre à brun rouge, sauf pour les équipements de production d'énergie renouvelable qui ne pourront représenter plus de 50% de la surface du pan de toiture support
- d) Les parties métalliques ne doivent être qu'accessoires.
- e) Les croupes sur les pignons sont autorisées dès lors qu'elles restent de faible proportion par rapport à la toiture principale, de même que les toits à la mansard et les coyaux.
- f) Les toitures en terrasse sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas de matériaux bruts d'étanchéité. Elles devront être protégées par un dallage, un gravillon, ou être végétalisées.

### 11.4 CLOTURES

- a) La hauteur admise pour les clôtures est soit limitée à un marquage au niveau du sol, soit comprise entre 1,20 mètre et 2 mètres.
- b) Elles doivent être constituées soit par des murs pleins, (maçonneries crépies, pierres de taille, gabions, ...), , soit par des éléments à claire-voie présentant un barreaudage vertical. L'usage de béton brut ou d'appareillages en matériau manufacturé non crépis est proscrit.

### 11.5 EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

Les exhaussements et les affouillements sont limités à 1 m en plus ou en moins maximum par rapport au terrain naturel. Ils pourront néanmoins être supérieurs à 1 m par rapport au terrain naturel dans toutes les zones « 1Au » dès lors qu'ils sont nécessaires :

- à la mise à niveau du terrain avec la voie qui dessert la parcelle,
- à la réalisation des opérations inscrites en emplacements réservés,
- à la réalisation des fondations des constructions qui ne sont pas interdites dans la zone.

## ARTICLE 1 AU 12 STATIONNEMENT

- 12.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, avec un minimum de :

<i>TYPE DE CONSTRUCTION</i>	<i>NOMBRE D'EMPLACEMENTS</i>
<i>- logements</i>	<i>2 emplacements par logement +1 emplacement pour 4 logements (visiteurs) ou : 1 emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON entamée jusqu'à 180 m<sup>2</sup> 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON entamée au-delà de 180 m<sup>2</sup> de SHON</i>
<i>- hôtel</i>	<i>1 emplacement par chambre</i>
<i>- restaurant</i>	<i>1 emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de salle</i>
<i>- commerce supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente :</i>	<i>1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup></i>
<i>- salles de cinéma, réunions, spectacles</i>	<i>1 emplacement pour 5 places</i>
<i>- bureaux</i>	<i>1 emplacement pour 40 m<sup>2</sup></i>
<i>- hôpital, clinique</i>	<i>1 emplacement pour 3 lits</i>
<i>- maison de retraite</i>	<i>1 emplacement pour 5 lits</i>
<i>- artisanat</i>	<i>1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup></i>

- 12.2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 12.3. En complément de ces quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir les véhicules des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 12.4. Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. 40 % au moins de la superficie de la parcelle doit être plantée ou engazonnée.
- 13.2. Les végétaux composant les haies de clôture et les plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée.

## SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **ZONE 1 AUX**

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone 1Aux est une zone d'urbanisation future non-équipée destinée à accueillir les activités économiques futures de la commune à court et moyen terme.

Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de la zone.

L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1. les bâtiments agricoles.
- 1.2. Les lotissements à usage d'habitation,
- 1.3. toute activité touristique ou de loisirs,
- 1.4. les établissements et activités et toute occupation et utilisation du sol – en particulier les dépôts et stockage de ferraille, vieux matériaux et véhicules, déchets et matières de toutes nature – qui au regard de leur importance, ou des nuisances et des risques qu'ils génèrent, les rendent incompatibles avec la sécurité des zones voisines.
- 1.5. les dépôts de toutes natures en dehors d'espaces clos spécialement réservés à cet effet,
- 1.6. les carrières ou décharges,
- 1.7. les étangs,
- 1.8. les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,

### **ARTICLE 1 AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

---

Dans la zone 1Aux, sont admises les occupations et utilisations du sol à vocation d'activité artisanale, tertiaire ou industrielle, qui ne sont pas interdites par l'article 1Aux 1 sous les conditions suivantes :

#### **OUS admises sous conditions :**

- 2.1 Toutes les occupations et utilisations non interdites à l'article 1 AUx 1 à condition
  - qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone
  - qu'elles soient à vocation dominante d'activités économique,
  - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- 2.2 Les constructions d'équipements publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone
- 2.3 les bâtiments d'habitation à condition :
  - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
  - que leur construction soit concomitante ou postérieure à la construction du bâtiment d'activité ;
  - que leur nombre soit limité à un logement par activité,
  - que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>,
  - que le logement soit implanté à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'activités le plus proche.

- 2.4 le stationnement de caravanes ou camping-cars dès lors qu'il est destiné à leur exposition et vente professionnelles,
- 2.5 les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUX 3 ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1. Voirie

- 3.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile ont une largeur minimale d'emprise de :
  - 12 mètres pour la voie de distribution primaire,
  - 10 mètres pour la voie de desserte secondaire,
  - 8 mètres pour les voies tertiaires ou à caractère piéton prédominant.
- 3.1.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour dès lors que ces impasses mesurent plus de 80 mètres de longueur. Cet aménagement consiste en une placette de dimension permettant le retournement pour les véhicules de sécurité incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères. Ces voies en impasse ne pourront dépasser 150 m de longueur.

#### 3.2. Accès

- 3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès doit satisfaire aux règles de sécurité.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
  - le ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

### **ARTICLE 1 AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### 4.1 Eau potable

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- 4.1.2. Les installations d'adduction d'eau doivent satisfaire aux besoins de sécurité incendie. Si la capacité du réseau n'est pas suffisante, le constructeur devra pallier les insuffisances par l'installation, à sa charge, d'un réservoir supplémentaire dimensionné selon les demandes du SDIS.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.

4.2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées par les propriétaires sur leur parcelle (par infiltration, par stockage-tamponnage-réutilisation)
- Un raccordement au réseau public ne peut avoir lieu que lorsque le propriétaire aura démontré l'impossibilité de gérer les eaux sur sa parcelle. Dans ce cas exceptionnel, un dispositif à charge du propriétaire devra assurer un débit instantané maximal admissible fixé à 5 litres par seconde et par hectare.
- Le rejet dans un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) s'il est autorisé est soumis à la même limitation de 5 litres par seconde et par hectare
- Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

4.3 Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 4.3.1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
- 4.3.2. Toute opération devra prévoir en souterrain le génie civil nécessaire à la mise en place de réseaux NTIC ;

---

**ARTICLE 1 AUX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 1 AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

6.3. Dispositions générales

- 6.3.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales (bureau, siège social, bâtiment de présentation, ...) doit se situer à 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.
- 6.3.2. Tout stockage et tout dépôt est interdit dans cette marge de recul par rapport aux voies.
- 6.3.3. Les autres constructions (halls, ateliers, ...) ne peuvent se situer à moins de 5m de l'emprise publique.

6.4. Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport à la limite d'emprise publique.

---

**ARTICLE 1 AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Disposition générale

Les bâtiments ne peuvent joindre qu'une seule limite séparative latérale.

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'implantation d'un bâtiment annexe qui peut être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle à condition que le bâtiment ne dépasse pas 4,5 m de hauteur hors tout sur la limite et qu'il dispose d'une pente de toit minimale de 20°
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

---

**ARTICLE 1 AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE 1 AUX 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE 1 AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Disposition générale

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres à l'égout de la toiture et 12 mètres hors tout.

### 10.2. Disposition particulière

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles.
- aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent l'article AUx 11.

## ARTICLE 1 AUX 11 ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. ARCHITECTURE

- a) Les écoulements des eaux de toiture sont intégrés à l'architecture et au bâtiment.
- b) Tout édicule technique ou sanitaire (transformateur, local poubelles...) doit être inclus au volume construit principal ou à l'architecture générale du projet.
- c) Aucune enseigne n'est autorisée hors gabarit du bâtiment. Les enseignes des bâtiments seront soit sur la façade principale, soit implantées dans l'espace de recul entre la façade et la limite d'emprise publique, sans excéder une hauteur totale de 2 m.
- d) Les habitations doivent s'intégrer à la conception générale de l'aménagement de la parcelle.
- e) L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faitage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle est installée.

### 11.2. CLOTURES

- a) Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
- b) La hauteur des éléments de clôture est comprise entre 2 mètres et 3 mètres..
- c) Les clôtures le long des limites séparatives doivent être complémentaires accompagnées de plantations de haies vives utilisant la végétation indigène listée en annexe.

## ARTICLE 1 AUX 12 STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques soit au minimum :

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement	2 emplacements par logement ou par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SHON
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m <sup>2</sup> de salle
- commerce inférieur à 100 m <sup>2</sup>	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat et atelier automobile	1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup>

12.2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité.

12.3. Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1 AUX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

---

- 13.1. 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière affectée à la réalisation du projet doit être plantée ou engazonnée.
- 13.2. Les limites séparatives doivent être plantées de haies vives. Il est prévu au moins 1,20 mètre de largeur pour la plantation de ces haies entre le bord du massif et la limite séparative
- 13.3. Les végétaux composant les haies de séparation et plantations d'arbres seront choisis dans la liste annexée. Les variétés des essences doivent être homogènes sur toute la zone et en cohérence avec la végétation environnante.
- 13.4. Il sera planté au moins un arbre par 200m<sup>2</sup> d'espace libre et un arbre pour 8 places de stationnement.

Le nombre d'arbres est arrondi à l'unité supérieure. Un arbre devra être planté dès que 3 places de stationnement seront groupées.

Les arbres auront une circonférence de tronc de 25 à 30 cm minimum à un mètre du sol. Les plantations d'arbres seront réalisées dans des fosses d'un minimum de 4 m<sup>3</sup> remplies de terre végétale. Leurs essences seront choisies dans la liste de végétaux annexée au présent règlement

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ZONE 2 AU**

---

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future et principalement à l'habitat. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU2.

Ces interdictions pourront être levées dans le cadre de la modification ou de la révision du P.L.U.

### **ARTICLE 2 AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

---

#### ***2.1. OUS admises :***

- 2.1.1. La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- 2.1.2. L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

#### ***2.2. OUS admises sous conditions :***

- 2.2.1 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement futur de la zone.
- 2.2.2 Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 2.2.3 L'adaptation, la réfection et l'aménagement des bâtiments existants sous réserve de respecter la vocation résidentielle de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AU 3 ACCES ET VOIRIE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 2 AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

Exception :

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport à la limite d'emprise publique.

**ARTICLE 2 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Disposition générale

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Exceptions

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 2 AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2 AU 12 STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **ZONE A**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à accueillir les activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires et liés à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte un secteur de zone An correspondant aux zones agricoles concernées par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 (qui porte sur la délimitation des zones inondables de l'III et classe les terrains exposés à un risque d'inondation à Ohnenheim en zone 1) et par Natura 2000. Les OUS de ce secteur font l'objet de limitations et contraintes particulières fixées au point A1.5 et A2.10

La zone comporte des constructions soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui engendrent des distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs de nuisances acoustiques délimités aux documents graphiques de part et d'autre de la RD 424, les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions de bâtiments d'habitation existants admises par le présent règlement doivent en raison de leur exposition au bruit, faire l'objet d'une isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.

#### **ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole.
- 1.2. Les dépôts de toute nature en dehors d'espaces réservés à cet effet et délimités,
- 1.3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- 1.4. L'implantation des constructions d'habitation et leurs extensions, à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 1.5. En secteur de zone An, tous les travaux soumis à permis de construire autres que ceux mentionnés à l'article A2.10.

## ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Dans la zone A, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article A 1. Les OUS énumérées ci-dessous sont admises sous condition :

### **OUS admises sous conditions :**

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, UX, 1AU, 1AUx, 2AU)
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, et qu'un bâtiment agricole préexiste.
- 2.4. Les piscines et abris de jardin à condition qu'il y ait un bâtiment d'habitation et que, pour les piscines, l'implantation soit au plus près de ce bâtiment.
- 2.5. L'aménagement, la transformation ou l'extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette à la date d'approbation du PLU des bâtiments d'habitation existants et non liés à une activité agricole ainsi que la construction d'annexes ou d'abris de jardins sur les parcelles où ces bâtiments sont implantés.
- 2.6. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances sont comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU).
- 2.7. Les aménagements accessoires tels que gîtes ruraux et locaux de vente des produits de la ferme sont admis dès lors que ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire et qu'ils soient aux endroits localisés sur les documents graphiques.
- 2.8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- 2.9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la mise en œuvre de réseaux souterrains (gaz, eau, assainissement, électricité, fibre optique, télécommunications).
- 2.10. Les installations indispensables à l'exploitation des gravières dites « dépendances légales » au sens du décret n°80.330 du 7 mai 1980.
- 2.11. En secteur de zone An ne sont admises que :
  - Les constructions des Services Publics dans un but d'intérêt public n'ayant pour but ni l'accueil, ni la fréquentation du public.,
  - Les constructions de bâtiments liés à l'exploitation ou l'implantation de conduites de transport d'énergies et notamment :
    - o transport d'hydrocarbures gazeux, liquides ou liquéfiés,
    - o transport de produits chimiques.
  - Les constructions nécessaires pour l'extension ou la mise en conformité d'installations classées existantes,à condition que ces OUS respectent les prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment
  - mise hors d'eau du bâtiment par remblais, pilotis ou endiguement arasés à 0,30 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
  - absence de sous-sol ;
  - implantation et orientation du bâtiment de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
  - tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

---

#### 3.1. Voirie

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3.1.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

#### 3.2. Accès

3.2.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- le ramassage des ordures ménagères.

3.2.3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables. Seul le franchissement aménagé de ces voies est autorisé.

### **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. Eaux usées

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci est situé à proximité.

b) Si la construction n'est pas raccordable, l'assainissement autonome n'est autorisé que pour les eaux usées domestiques. Le dispositif utilisé, réalisé sur le terrain du constructeur et à sa charge devra être conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif. De plus, dans ce dernier cas, les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé. Ces dispositifs sont à la charge des constructeurs

c) L'évacuation des eaux usées non domestiques ou industrielles ne pourra être autorisée que si le rejet peut se faire dans le réseau public d'assainissement, conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux

d) Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé (séparateur de graisses, tamponnage, limitation de débit, limitation de charge, etc...) conformément aux réglementations en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire des réseaux.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales doivent être gérées par les propriétaires sur leur parcelle (par infiltration, par stockage-tamponnage-réutilisation)
- b) Un raccordement au réseau public ne peut avoir lieu que lorsque le propriétaire aura démontré l'impossibilité de gérer les eaux sur sa parcelle. Dans ce cas exceptionnel, un dispositif à charge du propriétaire devra assurer un débit instantané maximal admissible fixé à 5 litres par seconde et par hectare.
- c) Le rejet dans un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) s'il est autorisé est soumis à la même limitation de 5 litres par seconde et par hectare.
- d) Les extensions de constructions existantes seront réalisées conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

#### 4.3. ÉLECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

---

### ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>

---

### ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

---

#### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction doit être implantée à 10 mètres au moins par rapport à l'axe des voies ou chemins existants à modifier ou à créer.
- 6.1.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation par rapport à la voie (visibilité, accès...).

#### Exceptions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport à la limite d'emprise publique.

#### 6.2. Dispositions particulières

- 6.2.1. De part et d'autre des RD 208 et RD 608, les constructions ou leurs extensions doivent respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- 6.2.2. Conformément aux documents graphiques, les constructions et installations visées à l'article L111.1-4 du Code de l'Urbanisme doivent respecter une distance minimale de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 424.

---

### ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 7.1. Disposition générale

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### 7.2. Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport aux limites séparatives.

---

## **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaires. Une distance d'au moins 4 mètres peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### 10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres mesurée du niveau naturel à l'égout de toiture.

La hauteur maximale de toute construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres mesurée du niveau naturel à l'égout de toiture.

### 10.2. Dispositions particulières

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics,

Des dispositions autres pourront être accordées pour des installations à caractère technique directement liées à l'activité des exploitations agricoles.

---

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1. ARCHITECTURE ET INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

Les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faitage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle est installée.

#### Constructions à usage agricole

Les bâtiments à usage agricole devront s'intégrer à leur environnement immédiat par leur implantation, leur volume et leurs couleurs extérieures.

#### Constructions à usage non agricole

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante.

En cas de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée, s'inscrit harmonieusement dans sa séquence urbaine.

### **11.2. CLOTURES**

Non réglementé.

### **11.3. TOITURES**

Les toitures monopente sont autorisées pour les bâtiments autres que les volumes principaux des bâtiments d'habitation.

La toiture des volumes principaux des constructions à usage agricole doit disposer d'une pente minimale de 10°.

Les pentes des toitures des volumes principaux des bâtiments d'habitation doivent être comprises entre 45° et 52°.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

---

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

## **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

13.1. Les équipements et abris autorisés doivent faire l'objet d'un traitement végétal en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis les voies publiques.

13.2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés dans lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces boisés classés sont inscrits sur les plans graphiques.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.



## **Titre V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la richesse écologique, soit de l'existence de forêts soit de leur caractère d'espace naturel

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'elles ne soient pas implantées en zone inondable ou Natura 2000.

La zone N comporte trois secteurs de zone :

- **Ni** correspondant aux parcelles accueillant un terrain de jeu pour les enfants dans la rue du moulin et aux parcelles de l'étang situé à l'Est de la commune au bout de la rue du moulin et destiné à des activités de pêche ;
- **Na** correspondant à une parcelle correspondant à l'ancien moulin afin de permettre la conservation du bâtiment d'habitation et de ses annexes, et des aménagements liés à des activités équestres;
- **Ng** correspondant à un territoire destiné à l'extraction et l'exploitation de gravier ainsi qu'au stockage et au broyage de déchets verts.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Hors zone inondable telle qu'elle est définie par l'arrêté préfectoral du 14.09.1983 et inscrite au document graphique, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles indiquées à l'article N.2.1
- 1.2. Dans l'emprise de la zone inondable et des secteurs Natura 2000, tous les travaux soumis à permis de construire autres que les OUS indiquées à l'article N2.2.

#### **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

##### ***OUS admises sous conditions :***

- 2.1 Dans les zones N, hors zone inondable et zone Natura 2000 ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous sous les conditions suivantes :
  - 2.1.1. Les constructions, installations et ouvrages classés ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique ou des services et réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
  - 2.1.2. Dans le secteur de zone NI : les constructions et installations pour des activités de loisirs telles que la réalisation d'une aire de jeu et l'aménagement d'une zone de pêche à condition qu'elles ne comprennent pas d'hébergement ni de restauration.
  - 2.1.3. En secteur Ng, les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'extraction et à l'exploitation du gravier ainsi qu'au stockage et au broyage de déchets verts.

2.2 Dans l'emprise de la zone inondable et des secteurs Natura 2000 ne sont admises que :

- Les constructions des Services Publics dans un but d'intérêt public n'ayant pour but ni l'accueil, ni la fréquentation du public.,
- Les constructions de bâtiments liés à l'exploitation ou l'implantation de conduites de transport d'énergies et notamment :
  - o transport d'hydrocarbures gazeux, liquides ou liquéfiés,
  - o transport de produits chimiques.
- Les constructions nécessaires pour l'extension ou la mise en conformité d'installations classées existantes.
- Les installations indispensables à l'exploitation des gravières dites « dépendances légales » au sens du décret n°80.330 du 7 mai 1980.

2.3 En secteur de zone Na:

- le bâtiment d'habitation existant dans sa destination habitation et ses annexes, sans extension,
- les occupations du sol liées à une activité équestre telles qu'une carrière, sans construction nouvelle, affouillements ou exhaussements.

A condition que ces OUS respectent les prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment

- mise hors d'eau du bâtiment par remblais, pilotis ou endiguement arasés à 0,30 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux ;
- absence de sous-sol ;
- implantation et orientation du bâtiment de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;
- tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Toute construction devra gérer de manière autonome l'alimentation en eau potable aussi bien que la rétention et le traitement de ses eaux pluviales qui devront prendre en compte le document SAGE III NAPPE RHIN qui demande de préserver la nappe de tout rejet d'eaux usées exceptés les effluents traités par des dispositifs d'assainissement individuels autonomes.

### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les constructions nécessitant un assainissement autonome devront se rapprocher du concessionnaire pour connaître les contraintes de taille liées à ces ouvrages qui devront prendre en compte le document SAGE III NAPPE RHIN.

### **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

6.1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

6.2. Exception

Cet article ne s'applique pas :

- aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions qui n'aggravent pas la non conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle,
- aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront observer un recul minimum de 80 cm par rapport à la limite d'emprise publique,
- aux reconstructions après sinistre, même partielles

**ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. Dispositions générales

Les bâtiments ne peuvent joindre qu'une seule limite séparative latérale.

Lorsque le bâtiment ne jouxte pas de limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Dispositions particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

11.1. ARCHITECTURE ET INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.2. CONSTRUCTIONS

Les façades doivent présenter des matériaux de façade en harmonie avec le milieu environnant.

**ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

---

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques.

Se conformer aux dispositions générales concernant les prescriptions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

En secteur de zone Na, les besoins de stationnement temporaires liés aux activités autorisées devront être assurée exclusivement sur des surfaces perméables.

**ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés dans lesquels les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces boisés classés sont inscrits sur les plans graphiques.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## ANNEXES

### **Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace public peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

#### **Article L123-2**

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

#### **Article L230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

#### **Article L230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant-droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

#### **Article L230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

À défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-4**

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

#### **Article L230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L230-6**

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

### **2. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L421-2-1 à L421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L421-9 sont alors applicables
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

#### **Définition de la surface hors œuvre et du COS**

le COS n'est plus appliqué dans le règlement

#### **Liste des végétaux**

##### **Liste des essences pour les haies vives des clôtures :**

- Aubépine	(Crataegus monogyna)
- Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
- Buis commun	(Buxus sempervirens)
- Charme commun	(Carpinus betulus)
- Chèvrefeuille arbustif	(Lonicera xylosteum)
- Cornouiller mâle	(Cornus mas)
- Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)
- Églantier	(Rosa canina)
- Érable champêtre	(Acer campestre)
- Frêne	(Fraxinus excelsior)
- Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
- Groseillier	(Ribes rubrum)
- Houx	(Ilex aquifolium)
- If	(Taxus baccata)
- Lilas commun	(Syringa vulgaris)
- Noisetier commun	(Corylus avellana)
- Ormeau	(Ulmus carpinifolia)
- Pommier à fleurs	(Malus ssp et cvs)
- Prunellier	(Prunus spinosa)
- Rosier	(Rosa ssp et cvs)
- Saule	(Salix ssp)
- Sureau noir	(Sambucus nigra)
- Symphorine	(Symphoricarpos albus)
- Troène commun	(Ligustrum vulgare)
- Viorne lantane	(Viburnum lantana)
- Viorne obier	(Viburnum opulus)

Il est rappelé que toute demande de Permis de Construire doit comporter un avant-projet détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs comprenant la localisation et le choix des essences végétales (taille et quantité), les tracés et niveaux des modelés de sol, la nature des revêtements de sol, les tracés et niveaux des parcs de stationnement, des accès et des dépôts.

- Les surfaces libres de toute plantation devront être aménagées et convenablement entretenues.
- Les marges d'isolement des installations et dépôts devront être plantées d'arbres et arbustes formant un écran continu.

### **Liste des arbres à utiliser**

Les arbres utilisables dans les aires de stationnement et dans les espaces végétalisés seront choisis dans la liste suivante :

1. Charme commun (Carpinus betulus)
2. Chêne (Quercus petraea, et cvs))
3. Érable champêtre (Acer campestre)
4. Érable plane (Acer platanoïdes et cvs))
5. Érable sycomore (Acer pseudoplatanus et cvs))
6. Févier (Gleditsia triacanthos)
7. Frêne à fleurs (Fraxinus ornus)
8. Frêne commun (Fraxinus excelsior)
9. Hêtre commun (Fagus sylvatica)
10. Marronnier (Aesculus hippocastanum)
11. Merisier (Prunus avium et cvs)
12. Noisetier de Byzance (Corylus colurna)
13. Pin sylvestre (Pinus sylvestris)
14. Poirier à fleurs (Pyrus et cvs.)
15. Pommier à fleurs (Malus et cvs)
16. Tilleuls (Tilia et cvs)

Cvs = cultivars. Les variétés issues des espèces spécifiées sont également admises.

### **Définitions utiles**

#### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R443-3 à R443-5-3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

#### **b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

#### **c) Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R444-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

#### **d) Les installations et travaux divers.**

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.